

速報重要判例解説

【No.2004-022】

農地賃借権の時効取得と農地法3条の適用の有無

【文献番号】	28091987
【文献種別】	判決 / 最高裁判所第三小法廷（上告審）
【判決年月日】	平成16年 7月13日
【事件番号】	平成14年（受）第1459号
【事件名】	土地明渡請求事件
【裁判結果】	上告棄却
【裁判官】	濱田邦夫 金谷利廣 上田豊三 藤田宙靖
【参照法令】	民法163条 農地法1条・3条

《本件判決についての解説》

1. 事実の概要

Aは、昭和22年3月31日、自作農創設特別措置法16条により、甲乙各土地（以下、「本件土地」と総称する）の売り渡しを受けた。Aは、昭和58年10月12日に死亡し、Xがこれを相続し本件土地を所有するに至った。他方、Bは、遅くとも昭和35年にAとの間で本件土地の賃貸借契約を締結し、それ以降、その賃料を支払い、本件土地を耕作して占有した。Bは、平成元年10月23日に死亡し、その妻Cは、平成5年5月5日に死亡した。平成8年9月13日、B及びCの相続人間で遺産分割の調停が成立し、Yが本件土地の賃借権を取得するものとされ、Yがこれを耕作して占有している。

Xは、前記賃貸借契約が農地法3条1項所定の許可を受けないでなされたものであるから、その効力を生じない旨を主張し、Yに対し、本件土地の明け渡しを求める訴訟を提起した。これに対し、Yは、時効による賃借権の取得については上記許可は不要である旨を主張し、本件訴訟において、賃借権の取得時効を援用した。

原審は、Yの主張を認めたので、Xが上告した。

2. 判決の要旨

上告棄却。「他人の土地の継続的な用益という外形的事実が存在し、かつ、それが賃借の意思に基づくものであることが客観的に表現されているときは、民法163条の規定により、土地賃借権を時効により取得することができるものと解すべきである（最高裁昭和42年（オ）第954号同43年10月8日第三小法廷判決・民集22巻10号2145頁）。他方、農地法3条は、農地について所有権を移転し、又は賃借権等の使用及び収益を目的とする権利を設定し、若しくは移転する場合には、農業委員会又は都道府県知事の許可を受けなければならないこと（1項）この許可を受けなかった行為はその効力を生じないこと（4項）などを定めている。同条が設けられた趣旨は、同法の目的（1条）からみて望ましくない不耕作目的の農地の取得等の権利の移転又は設定を規制し、耕作者の地位の安定と農業生産力の増進を図ろうとするものである。そうすると、耕作するなどして農地を継続的に占有している者につき、土地の賃借権の時効取得を認めるための上記の要件が満たされた場合において、その者の継続的な占有を保護すべきものとして賃借権の時効取得を認めることは、同法3条による上記規制の趣旨に反するものではないというべきであるから、同条1項所定の賃借権の移転又は設定には、時効により賃借権を取得する場合は含まれないと解すべきである。

以上によれば、時効による農地の賃借権の取得については、農地法3条の規定の適用はなく、同条1項所定の許可がない場合であっても、賃借権の時効取得が認められると解するのが相当である。」

3. 本件判決についてのコメント

（1）判旨に全面的に賛成する。本判決は、新しい理論を示したものではないものの、従来から

示されていた2つの判例理論、すなわち、土地賃借権を時効取得することができること、及び時効取得の場合には、農地法3条の適用はないことを確認した。については、「農地法3条の許可を得ないゆえに」無効な農地賃借権の時効取得という事例、については、「賃借権の」時効取得による農地の権利変動に農地法3条の適用はないという事例を新たに付け加えた点で、本判決は、意義がある。

(2) 民法163条の解釈をめぐり、古くは、債権が取得時効の目的となるか否かが論じられ、それを否定する見解もあったけれども[1]、少なくとも、不動産賃借権については[2]、これを肯定するのが一般的である[3]。

判例も、本判決が引用する昭和43年判決[4]において一般論として土地賃借権[5]を時効取得し得ることを認め、その要件を明確に論じた[6]。すなわち、「土地の継続的な用益という外形的事実が存在」することと「それが賃借の意思に基づくことが客観的に表現されている」ことの2要件である。この判決については、すでに成立している賃借権の時効取得に限らず、いまだ成立していない賃借権を時効によって成立させて取得すること、すなわち創設的取得を認めたという主張[7]と、賃借権が取得時効で新たに成立するケースを含まない可能性があるという指摘[8]があった。

その後、最高裁は、無断転貸借の事例である昭和44年判決[9]を経て、法令(神社寺院仏堂境内地使用取締規則。ただし、判決当時は廃止されていた)違反により無効の賃借権の時効取得の事例である昭和45年判決[10]において、事案としても土地賃借権の時効取得を肯定し、土地賃借権の時効取得に関する判例理論を確立した。また、この判決により、いまだ成立していない賃借権を時効取得し得ることが明らかにされた。

その後も、この趣旨に沿った最高裁判決が繰り返され[11]、昭和43年判決の提示した「2要件が充足されたときには賃借権を時効によって取得することができる」との判断は、判例理論として確固として定着した[12]。

その間、学説の議論においては[13]、不動産賃借権が時効取得され得ることを前提に、昭和43年判決が提示した「土地の継続的な用益が賃借の意思に基づくことが客観的に表現されている」という要件の具体的内容が争点となった。これに関しては、それを「賃料の支払・供託」に求めるのか、「賃貸借契約の存在」または「賃借権の譲渡」に求めるのか、という問題がたてられたが[14]、本判決の事案は、無効とはいえ賃貸借契約が存在し、それに基づいて賃料が支払われてきたので、この点では問題は生じない。また、賃借権の時効取得一般に関しては、賃借権がそもそも債権=对人請求権であることから、時効取得後の賃借権の内容如何という問題があるが、この点に関しても、本判決では、「法定条件の不成就の部分のみが時効取得によって補填されればよいので[15]」、問題は生じない。結局、本判決の事案は、「賃借権」の時効取得の問題としては最も時効取得が認められやすい「賃貸借契約が何らかの瑕疵により無効」という類型に属していることになる。

(3) 「農地法は、農地改革がいちおう完了したのち、昭和27年に公布・施行された。それは、農地改革の成果を維持して、寄生地主制の復活を防ぐとともに、小作権の保護などの利用関係の調整を行って、耕作者の地位の安定と農業生産力の増進を図ろうとするものであった[16]」。農地法1条によると、その「究極の目的は、耕作者の地位の安定と農業生産力の増進を図ること[17]」にある。そのための施策は、自作農主義と小作権の保護の2つであり、前者の達成手段の1つとして農地の移動統制(農地法3条~5条)がなされている[18]。そのうち、農地法3条は、農地または採草放牧地について、所有権の移転と、使用及び収益を目的とする権利の設定または移転に農業委員会または都道府県知事の許可を要するとした。この許可を受けないでした行為は、その効力を生じない(農地法3条4項)[19][20]。

時効による農地所有権の取得については、農地法3条の適用はないと判示した最高裁判決がある[21]。この判決については、当該土地の自主占有の始期が農地法(農地調整法、自作農創設特別措置法を含む)の施行前であり、時効の効力が起算日に遡る(民法144条)ことに鑑みると、農地法3条の適用の有無はそもそも問題とならないという指摘がある[22]。これに対し、調査官解説では、「本判決は時効の完成を認める要件のひとつとして、その完成時に施行されていた農地法による許可を加えるかどうかを問題とし、これを不要と解したものである。したがって、本判決は、時効の始期が右各法(農地法、及び農地調整法を指す-引用者注)の施行前後のいずれであっても、その適用範囲を有する」としている。「時効と登記」に関する判例理論にあらわれているとおり、判例は、民法144条の存在にもかかわらず時効完成時に時効による物権変動があるかのような想定をしているように見えるが、この点をさておくとしても、取得時効と農地法3条の関係を考える場合には、調査官解説のような考え方をとらざるを得ないのではないかと思う[23]。

また、別の最高裁判決〔24〕によれば、農地の譲渡につき知事の許可がない場合は、特段の事情がない限り当該農地の譲受人が所有権を取得したと信じても無過失であったとはいえないとされ、時効期間は、原則20年とされる〔25〕。

他方で、従来の学説は、農地所有権の時効取得と農地法3条の関し、許可は不要と解し、10年または20年の時効取得を認めている〔26〕。これに対し、農地賃借権の時効取得と農地法3条の関しについては、この問題プロパーとしては、従来、テーマとしてあまり議論されることがなかったが、最近の文献には、「同法（農地法 - 引用者注）3条による許可の例外を定める農業経営基盤強化促進法による賃借権設定が可能な状況であれば、時効による取得を認めても、農地法の根本趣旨に反することにはならないであろう〔27〕」と明示的に言及するものがあらわれた〔28〕。

ただし、従来、学説では、先に見た昭和45年判決との関連で、「強行法規に違反した賃貸借契約に基づく賃借権を時効取得できるか」を議論しており、農地法による無効の場合をこの議論に当てはめて考えることができる。そこでは、上に見たように不動産賃借権の時効取得を認めることを前提に、この問題では、公共的・公益的要請と占有者の保護をいかに比較考量していくかが問題であるとされ、学説は、この考え方で異論なく一致している〔29〕。そして、このような事案では、契約当事者間で取得時効が主張されていることが特異であるとされ、占有者を保護するためには取得時効による保護しかなく、他方で、所有者（貸主）側には、権利濫用、禁反言、信義則の適用があり得るということが、指摘されている〔30〕。結局、以上を前提として、時効取得の認容の難易をはかるとすれば、「事実上の賃借関係」に潜む病的部分の大小（重軽）と「事実上の賃借関係」の「成熟度」如何を比較検討する〔31〕ということになる。そして、以上の議論は、農地法3条により賃貸借契約が無効になる場合にも、同様に当てはまると考えられる。

なお、農地所有権の取得時効に関連して言及したように、農地法3条の許可がないことにより占有者が原則として有過失になるとされるので、短期取得時効が原則として適用にならない。このことを農地賃借権の取得時効に当てはめてみれば、同様に、短期取得時効が原則として適用にならないことになる〔32〕。

（4）本判決は、前記昭和45年判決の延長線上にある。ただ、昭和45年判決との大きな相違点として、昭和45年判決の事案では、賃借権を無効にした法令が判決当時すでに廃止されていたのに対し、本判決の事案では、判決時にも、現に農地法3条が存在する点が指摘できる。この点に関しては、本判決では、現に耕作者として農地を占有している者の時効取得の主張であり、詳細は不明だが、かりに許可の申請がなされさえすれば、許可された可能性が高いと見られ得ることが考慮すべき点としてあげられるように思う。そうだとすると、判決文に注意深く述べられているように、かりに不耕作者が取得時効の主張をした場合には、本判決の射程は及ばず、その場合の判断はなされていないとも考えられる〔33〕。これも含め、本判決の事例において賃借権の時効取得を認めても農地法の趣旨に反することはないとした最高裁の判断は、妥当だと考えられる。

なお、所有権、賃借権ともに時効取得の場合には農地法3条の適用がないとすると、取得時効を農地法3条の脱法として利用することが懸念される〔34〕。この点については、登記実務で脱法行為を防ぐための方策が採られているとのことである〔35〕。

注

〔1〕 於保不二雄『民法総則講義』（平成8年（昭和26年版復刻版）・新青出版）306頁。また篠田省二「賃借権の取得時効について」司法研修所報32号24頁以下（昭和39年）も、債権の取得時効を否定するという理由から不動産賃借権の時効取得を否定する。

〔2〕 債権の取得時効を不動産賃借権に明確に限定する見解として、川島武宜『民法総則』（昭和40年・有斐閣）551頁、遠藤浩「判批」民商60巻6号909頁以下（昭和44年）、四宮和夫『民法総則（第4版補正版）』（平成8年・弘文堂）295頁。債権の取得時効を不動産賃借権に限定することを批判するものとして、たとえば、石田喜久夫「判批」民商81巻5号687頁（昭和55年）。

〔3〕 起草段階の議論として、法務大臣官房司法法制調査部監修『法典調査会民法議事速記録1日本近代立法資料叢書1』（昭和58年・商事法務）519頁以下、立法担当者の見解として、梅謙次郎『訂正増補民法要義巻之1総則編』（昭和59年（明治44年版復刻）・有斐閣）414頁、富井政章『訂正増補民法原論1巻総論』（昭和60年（大正11年合冊版復刻）・有斐閣）673頁、632頁、その後、このテーマの端緒論文となった杉山修「不動産賃借権と時効取得」判タ103号387頁以下（昭和35年）をはじめ、初期の見解のまとめとして、可部恒雄「判批」曹時21巻6号1215頁以下（昭和44年）（『最高裁判所判例解説民事篇昭和43年度（下）』（昭和44年・

法曹会) 1179頁以下所収) その後の見解として、川島武宜編『注釈民法(5)総則(5)』(昭和42年・有斐閣) 237頁以下、247頁以下(安達三季生執筆) 幾代通『民法総則(第2版)』(昭和59年・青林書院新社) 500頁、鈴木祿弥『借地法(上)』(昭和46年・青林書院新社) 325頁以下、川井健『民法概論1(民法総則)(第2版)』(平成12年・有斐閣) 442頁以下など参照。

[4] 最判昭和43年10月8日民集22巻10号2145頁。ただし、事案としては、破棄差戻し。評釈等として、野崎悦宏・民研143号36頁以下(昭和44年) 椿寿夫・ジュリ433号(昭和43年度重要判例解説) 46頁以下(昭和44年) 可部・前掲注(3) 1212頁以下、遠藤・前掲注(2) 901頁以下、野村豊弘「判批」法協87巻1号120頁以下(昭和45年) 新関輝夫・名法49号128頁以下(昭和45年) 遠藤浩・民研449号126頁以下(平成6年)がある。

[5] ただし、理論上、不動産賃借権たる建物賃借権を別に考える必要はない。

[6] それ以前の下級審判決の状況については、遠藤・前掲注(2) 904頁以下、野村・前掲注(4) 122頁以下、南敏文「賃借権の時効取得」Law School 39号108頁以下(昭和56年)。

[7] 野崎・前掲注(4) 38頁。

[8] 椿・前掲注(4) 47頁。

[9] 最判昭和44年7月8日民集23巻8号1374頁。ただし、事案としては、破棄差戻し。評釈等として、奥村長生・曹時22巻2号364頁以下(昭和45年)(『最高裁判例解説民事篇昭和44年度(上)』(昭和45年・法曹会) 473頁以下所収) 森孝三・法時42巻7号168頁以下(昭和45年) 加藤雅信・法協87巻9=10号998頁以下(昭和45年) 中井美雄・民商62巻6号993頁以下(昭和45年)。

[10] 最判昭和45年12月15日民集24巻13号2051頁。評釈等として、野田宏・曹時23巻7号1625頁以下(昭和46年)(『最高裁判例解説昭和45年度(下)』(昭和46年・法曹会) 597頁以下所収) 武藤達「判批」法協89巻10号1423頁以下(昭和47年) 新関輝夫「判批」民商65巻5号788頁以下(昭和47年)。この判決が土地賃借権の時効取得を認めるにあたり、賃貸借契約を無効とした法令が廃止されていたことが重要であると指摘するものが多い。たとえば、新関・前掲本注795頁。また、この判決の事案の別解決のあり方を示唆するものとして、武藤・前掲本注1431頁。

[11] 最判昭和52年9月29日裁判集民事121号301頁、判時866号127頁、金判536号18頁(肯定。研究として、岡本詔治・法時50巻8号131頁以下(昭和53年))、最判昭和52年10月24日裁判集民事122号63頁、金判536号28頁(否定)、最判昭和53年12月14日民集32巻9号1658頁(否定。評釈等として、半田正夫・判タ411号16頁以下(昭和55年) 石田・前掲注(2) 679頁以下、島田禮介・曹時33巻3号889頁以下(昭和56年)(『最高裁判所判例解説民事篇昭和53年度』(昭和57年・法曹会) 541頁以下所収) 岡本坦・谷口知平=加藤一郎編『新版・判例演習民法1総則』(昭和56年・有斐閣) 309頁以下) 最判昭和62年6月5日裁判集民事151号135頁、判時1260号7頁、判タ654号124頁、金法1186号80頁、金判786号3頁(肯定。評釈等として、平田健治・民商98巻2号296頁以下(昭和63年) 良永和隆・ジュリ910号(昭和62年度重要判例解説) 66頁以下(昭和63年) 鎌田薫・判タ667号48頁以下(昭和63年) 松本恒雄・法セ404号114頁(昭和63年) 松津節子・判タ706号(昭和63年度主要民事判例解説) 26頁以下(平成元年))。

[12] 鎌田・前掲注(11) 51頁。

[13] 学説の議論については、新関輝夫「不動産賃借権の時効取得」判時627号111頁(判評148号5頁)以下(昭和46年) 平井一雄「借地権の取得時効」水本浩=田尾桃二編『現代借地借家法講座1巻借地法』(昭和60年・日本評論社) 243頁以下、五十川直行「土地賃借権の時効取得(一)(二・完)」法政52巻1号51頁以下、53巻1号77頁以下(昭和60年~61年) 青山邦夫「賃借権の時効取得」小川英明=長野益三編『現代民事裁判の課題 不動産取引』(平成元年・新日本法規出版) 538頁以下、藤原弘道「賃借権の時効取得」(石田・西原・高木三先生還暦記念論文集刊行委員会編『不動産法の課題と展望』(平成2年・日本評論社) 53頁以下(藤原弘道『取得時効の諸問題』(平成11年・有信堂高文社) 218頁以下所収) 其他、この問題に関連するものとして、信濃孝一「土地賃借権の時効取得」塩崎勤編『裁判実務大系11巻不動産訴訟法』(昭和62年・青林書院) 125頁以下、浦川道太郎「土地賃借権の時効取得」田山輝明編『民法演習』(昭和62年・成文堂) 268頁以下、遠藤浩ほか監修『民法注解財産法1巻民法総則』(平成元年・青林書院) 759頁以下(徳本伸一執筆) 笠井正俊「不動産の所有権及び賃借権の時効取得の要件事実に関する一考察」判タ912号4頁以下(平成8年) また、星野英一「時効に関する

覚書」法協89巻1号79頁以下(昭和47年)(同『民法論集4巻』(53年・有斐閣)249頁以下所収)も参照。

[14] 要件の整理につき、新しい文献として、林良平編『注解判例民法民法総則』(平成6年・青林書院)679頁以下(平岡建樹執筆)、広中俊雄・星野英一編『民法典の百年』(平成10年・有斐閣)352頁以下(松久三四彦執筆)。

[15] 鎌田・前掲注(11)53頁。

[16] 加藤一郎『農業法』(昭和60年・有斐閣)115頁以下。農地立法の歴史については、同・86頁以下参照。その他、実務の視点からの文献として、和田正明『農地法詳解(第6次全訂新版)』(昭和56年・学陽書房)55頁以下。

[17] 加藤・前掲注(16)116頁。

[18] 同前・116頁。

[19] 同前・155頁は、この条文の解釈として、契約は許可がなくても成立しており、それが許可によって効力を発生するとする。

[20] 農地の売買一般については、宮崎俊行「農地の売買」契約法大系刊行委員会編『契約法大系(贈与・売買)』(昭和37年・有斐閣)213頁以下、中尾英俊「農地の売買と知事の許可」中川善之助・兼子一監修・遠藤浩編『不動産法大系1巻売買(改定版)』(昭和50年・青林書院新社)521頁以下参照。また、農地法3条については、仁瓶五郎『農地売買・転用の法律(第2次改定版)』(平成9年・学陽書房)119頁以下も参照。なお、物権変動原因の特殊性から農地法3条との関係が問題となった最高裁判決として、最判昭和37年5月29日民集16巻5号1204頁(家事調停)、最判昭和42年3月3日金判57号18頁(任意競売)、最判平成13年7月10日民集55巻5号955頁(共同相続人間の相続分譲渡(贈与))がある。

[21] 最判昭和50年9月25日民集29巻8号1320頁。評釈等として、武藤節義・不セ7巻3号60頁以下(昭和51年)、加藤正男・民商74巻6号962頁以下(昭和51年)、早川登・名城26巻2号88頁以下(昭和52年)、堀野悌介・曹時30巻2号347頁以下(昭和53年)(『最高裁判所判例解説民事篇昭和50年度』(昭和54年・法曹会)442頁以下所収)。

[22] 早川・前掲注(20)92頁。

[23] ただし、所有権取得時を時効完成時として登記するのは、明らかに誤りで、占有開始時を所有権取得時とすべきである。このことと、現時点で時効完成の効果を認めるか否かという問題は別問題だからである。

[24] 最判昭和59年5月25日民集38巻7号764頁。評釈等として、甲斐道太郎・判時1154号187頁(判評318号25頁)以下(昭和60年)、大村敦志・法協103巻5号985頁以下(昭和61年)、松久三四彦・民商93巻6号886頁以下(昭和61年)、柴田保幸・曹時41巻2号406頁以下(『最高裁判所判例解説民事篇昭和59年度』(平成元年・法曹会)239頁以下所収)がある。なお、同趣旨の最高裁判決として、昭和63年12月6日第三小法廷判決(昭和59年(オ)第758号)が金山直樹「判批」民商101巻1号150頁以下(平成元年)で批評されているが、判例集等に未掲載のようである。

[25] なお、最高裁判決が、一時期、悪意占有と他主占有を混同していたと指摘するものとして、藤原弘道『時効と占有』(昭和60年・日本評論社)21頁。

[26] 加藤・前掲注(16)144頁。その他、武藤・前掲注(21)61頁、岩井俊「農地の売買」小川ほか編・前掲注(13)563頁、宮崎直己『農地法の実務解説(改訂補正2版)』(平成13年・新日本法規)83頁以下、同『判例からみた農地法の解説』(平成14年・新日本法規)99頁以下も参照。

[27] 田山輝明『民法総則』(平成12年・成文堂)262頁。

[28] 宮崎俊行「農地の売買と取得時効」日本法学47巻4号552頁以下(昭和57年)も言及している。

[29] 篠原弘志「判批」判時419号76頁(判評84号18頁)、新関・前掲注(13)115頁、同・前掲注(10)795頁、青山・前掲注(13)545頁、553頁。

[30] 新関・前掲注(10)794頁。五十川・前掲注(13)53巻1号105頁以下は、「時効期間の経過を借りた便法であるといいうるかもしれない」という。藤原・前掲注(13)59頁以下も参照。

[31] 五十川・前掲注(13)52巻1号51頁以下。

[32] 法令違反により無効の賃借権の短期(10年の)時効取得を否定する見解として、三宅正男『契約法(各論)下』(昭和63年・青林書院)654頁、655頁。

[33] 農地が非農地化した場合に、売買契約の効力が農地法の許可なく生ずるとする判決(最判平

成 12 年 12 月 19 日金法 1609 号 53 頁) に従えば、結論は同様となる。

[34] 金山正信「農地所有権の時効取得と知事の許可」名学論集 12 巻 3 = 4 合併号 3 頁以下(昭和 51 年)も参照。

[35] 岨野・前掲注(21) 353 頁、M・G「農地の時効取得」登記情報 452 号(39 巻 7 号) 65 頁以下(平成 11 年)。

(平成 16 年 10 月 1 日)

著者：金沢大学大学院法務研究科教授 尾島茂樹