

農地に関する時効制度

長 瀬 二三男

1. 問題の所在
2. 所有権移転許可申請協力請求権の消滅時効
 - (1) 消滅時効の起算点
 - (2) 市街化区域の指定
 - (3) 非農地化
 - (4) 買主が不動産業者の場合は商事債権か
 - (5) 消滅時効援用の効果と援用権者
3. 消滅時効の援用と権利の濫用
4. 農地所有権の取得時効
5. 農地賃借権の取得時効
6. まとめ

1. 問題の所在

宅地転用を目的とした農地売買には、都道府県知事の許可（4ヘクタールを超える場合には農林水産大臣の許可）が必要とされ（農地法5条1項），この許可を受けないでした行為は，その効力を生じないとされている（農地法5条3項，3条4項）。したがって，宅地転用を目的とした農地売買の場合は，農地法5条の許可がない以上，所有権は移転しない。そして，この許可申請は，当事者が連署した申請書を農業委員会に提出して行うものとされている（農地法施行令15条1項，農地法施行規則48条1項）ので，農地の売主は，買主が農地の所有権移転許可申請をすることに協力する義務（所有権移転許可申請協力義務）を負い，買主は，売主に対して所有権移転許可申請協力請求権（許可申請協力請求権）を有する。

そこで、宅地に転用する目的で農地を購入し、代金全額を支払った場合には、実務上、知事の許可を得て所有権移転登記ができるまで、所有権移転請求権仮登記により権利を保全しておくという方法がとられている。このようにして所有権移転請求権の仮登記が経由された後、所有権移転許可申請がなされることもなく長期にわたって放置されていた場合、売主は時効消滅を理由に仮登記の抹消登記手続を請求できるであろうか。

通常の不動産売買においては、買主が売買代金全額を支払い、所有権も移転したと認められる場合には、所有権に基づいて登記請求権が発生する。この所有権に基づく登記請求権は、所有権が消滅時効にかからない以上（民167条2項）、時効によって消滅することはないとされている⁽¹⁾。したがって、所有権移転登記がなされないまま長期間経過しても、売主は仮登記の抹消登記手続を請求することはできない。しかし、代金未払いの場合や、契約上所有権が留保されている場合など、所有権が移転していない場合には、登記請求権は売買契約に基づく債権としての効力を有するにとどまるため、10年の消滅時効（民167条1項）にかかり、売主は仮登記の抹消登記手続を請求することができる。

これに対して、宅地転用を目的とした農地売買の場合は、農地法5条の許可がない以上、農地の所有権は移転しないのであるから、たとえ売買代金全額を支払ったとしても、所有権に基づく登記請求権は発生しない。そこで、後述するように、最高裁は、農地法5条に基づく所有権移転許可申請協力請求権は所有権に基づく権利ということはできず、売買契約に基づく単なる債権にとどまるので、仮登記で権利を保全していたとしても、民法167条1項により10年で時効消滅し、売主は仮登記の抹消登記手続を請求できるとしている。

確かに、申請すれば農地法5条の許可が得られる農地について、仮登記を経由しただけで放置していた買主については、「権利の上に眠る者」として所有権移転許可申請協力請求権の時効消滅を認めるべきであろう。しかし、農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域内にある農地や、都市計画法第7条第1項に規定する市街化調整区域内にある農地の場合は、売主の協力を得て農地法5条の許可申請をしても不許可に

なることは明かであり（農地法5条2項1号）、不許可になれば、農地法5条の許可を条件とした農地の売買は条件不成就によって無効となって買主は権利を失うことになるから、所有権移転許可申請協力請求権を行使しなかったからといって、必ずしも「権利の上に眠る者」とはいえない。所有権移転許可申請は農用区域や市街化調整区域から除外されるまで待つことにし、買主の権利を保全する目的で仮登記を経由した場合にも、買主の所有権移転許可申請協力請求権の時効消滅を認めることには疑問がある。

また、買主の所有権移転許可申請協力請求権が時効で消滅する場合も、売主の時効援用を権利濫用として制限すべき場合が少なくないし、買主が農地を占有している場合には、農地の時効取得ということも問題になる。

以上のような農地をめぐる時効の諸問題について学説上争いがあったが、近年、ようやく判例が集積されてきた。本稿では、それらの判例を体系的に整理し、残された問題点について若干の検討を加えてみることにしたい。

2. 所有権移転許可申請協力請求権の消滅時効

（1）時効の起算点

最高裁は、農地の売買契約における買主の売主に対する知事の許可の申請手続に協力を求める権利（許可申請協力請求権）について、昭和50年4月11日判決で、「許可により初めて移転する農地所有権に基づく物権的請求権ではなく、また所有権に基づく登記請求権に随伴する権利でもなく、売買契約に基づく債権的請求権であり、民法167条1項の債権にあたりと解すべきであって、右請求権は売買契約成立の日から10年の経過により時効によって消滅する」とし⁽²⁾、同旨の判決が繰り返されて⁽³⁾、最高裁判例として確立されている。

許可申請協力請求権は、売買契約に基づく債権的請求権であり、民法167条1項の債権にあたるから10年の消滅時効にかかる点について、「農地（および採草放牧地）の買主の権利を非農地の買主の権利に比較して、非常に薄弱なものにしてしまう」という批判がある⁽⁴⁾。しかし、農地の転用・権利移動を規制するため、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5条3項, 3条4項)とされている以上, 農地の買主の権利が薄弱化することはやむを得ないというべきであろう。

問題となるのは, 消滅時効の起算点である。民法166条1項は「消滅時効は, 権利を行使することができる時から進行する。」と規定し, 学説は, 「権利を行使することができる時」を「法律上の障害がなくなった時」と解して, 権利者の不在・疾病等の「事実上の障害」は時効の進行を妨げないとしている⁽⁵⁾。ただし, 最高裁は, 「『権利ヲ行使スルコトヲ得ルトキ』とは, 単にその権利の行使につき法律上の障害がないというだけではなく, さらに権利の性質上, その権利行使が現実期待できるものであることをも必要と解するのが相当」としている⁽⁶⁾。いずれにせよ, 一般的にいえば「契約成立の日」が消滅時効の起算点といてよいが, ①他人の農地を売買した場合や, ②農用地区域内や市街化調整区域内にある農地の売買の場合には, 「契約成立の日」から「権利を行使することができる」といえるか疑問がある。

①他人の農地を売買した場合

他人の農地を売買した場合における許可申請協力請求権の消滅時効起算点について, 次のような最高裁判決がある⁽⁷⁾。

【事案の概要】

Xは, 昭和35年3月25日にYからA所有の本件農地を買受け, 売買代金の約3分の1を支払って, 残金は所有権移転登記と引換えに支払うことにした。その後, 昭和36年3月25日にYはAから本件農地を買受け, 同年7月28日に所有権移転について農地法3条所定の許可を受けた。しかし, Aが買取価額の増額を求めて交渉中に, 所有権移転登記をしないまま昭和42年6月18日にAが死亡し, 昭和50年3月6日にYとAの相続人との間で本件農地の所有権移転登記手続をすることなどを内容とする農事調停が成立し, 昭和50年4月24日にAからYへ所有権移転登記がなされた。そこでXは, 昭和51年になって, Yに対し, 本件農地についての農地法3条所定の許可申請手続と許可を条件とする所有権移転手続を求める本訴を提起した。

原審は, 「売主がたまたま他人の物を売買の目的となしたときであっても, 買主はその売買契約成立の日から売主に対し目的物の権利を買主に移転する

ようその権利を行使し得ることは明らかであるから、右許可申請協力請求権は売買契約成立の日から10年の経過により時効によって消滅したものとといわなければならない」として、Xの本訴請求を棄却した。X上告。

【判決要旨】

農地の売買に基づく農地法3条所定の知事に対する許可申請は、売主が農地の所有者であることを前提として売主と買主の連名ですべきものとされているから（農地法施行規則旧2条2項）、売主が他人から当該農地の所有権を取得しないかぎり、売主は右許可申請手続をとることができず、買主の有する右許可申請協力請求権は、売主が知事の許可を得て他人から当該農地の所有権を取得した時に始めてこれを行行使することができるものとなる。したがって、「他人の農地の売買の場合における買主の売主に対する右許可申請協力請求権の消滅時効は、売主が他人から当該農地の所有権を取得した時から進行するものと解するのが相当である」。これを本件についてみるに、Yは、昭和36年3月15日にAから右農地を買い受けたうえ、同年7月28日に知事から右農地の所有権移転の許可を受けてその所有権を取得したというのであるから、XのYに対する右許可申請協力請求権は、YがAから右農地の所有権を取得した昭和36年7月28日より10年の経過によって時効により消滅したものとといわなければならない。それゆえ、これと結論において同旨の原審の判断は正当であり、原判決に所論の違法はない。上告棄却。

【検討】

前述した昭和50年4月11日判決は、通常の農地売買の場合には、所有権移転許可申請協力請求権は、契約成立の日から権利を行使することができるとして、消滅時効の起算点を「契約成立の日」としたのであるが、本件のように他人の農地を売買した場合には、売主が他人から当該農地の所有権を取得しないかぎり、売主は右許可申請手続をとることができず、買主の有する右許可申請協力請求権は、売主が知事の許可を得て他人から当該農地の所有権を取得した時に始めてこれを行行使することができるものとなるから、消滅時効の起算点は「契約成立の日」ではなく、「売主が他人から当該農地の所有権を取得した時」としたものである。

農地法、農地法施行規則等の法令上、売主Yが所有権の登記名義人であ

ることは X への所有権移転許可の要件とされており、行政実務の取扱いにおいても、売主 Y を譲受人とする所有権移転の許可があれば買主 X への所有権移転許可申請を受理して審査し、許可を与えているようなので、売主 Y が所有権の登記名義を得ていないことは「法律上の障碍」にならない。しかし、農地法 3 条・5 条の定める許可制度は、売主 Y が所有権を有することを当然の前提とし、売主 Y が A から当該農地の所有権を取得しないかぎり、売主 Y は許可申請手続きをとることができないから、売主 Y が所有権を有しないことは「法律上の障碍」であり、消滅時効は進行しない。

では、「売主が他人から当該農地の所有権を取得した時」とは、具体的にいかなる時なのであろうか。知事の許可なしになされた農地の売買は許可を法定条件として成立し、許可があればその時から将来に向かって効力を生ずるのであるから⁽⁸⁾、A Y 間の所有権移転について許可があった時（昭和36年7月28日）に、Y は所有権を取得したとみるべきである。したがって、時効の起算点を昭和36年7月28日とした本判決は妥当であり、これを支持したい。本件では、許可後に A Y 間で紛争が生じ、農事調停が成立した時（昭和50年3月6日）までに長期間を要しているが、A Y 間の紛争は「事実上の障碍」にすぎず、消滅時効の進行を妨げないというべきであろう。

②農用地区域内、市街化調整区域内にある農地の売買の場合

売買された農地が農用地区域内や市街化調整区域内にある場合も、権利を行使することができない「法律上の障碍」か、権利を行使することができる「事実上の障碍」かが問題になる。前述したように、農用地区域内にある農地や市街化調整区域内にある農地の場合は、売主の協力を得て農地法 5 条の許可申請をしても不許可になることは明らかであり（農地法 5 条 2 項 1 号）、不許可になれば、農地法 5 条の許可を条件とした農地の売買は条件不成就によって無効となり、買主は権利を失うことになるからである。

この問題について、下級審の判断は分かれている。浦和地裁川越支部判決（昭和58年5月19日判決・判例時報1083号120頁）は、農地法 5 条の許可申請をしても許可を得る見込みがないからといって、法律上の障碍に当たるということはできず、農地法 5 条の許可申請協力請求権は、「売買契約成立の日

から消滅時効はその進行を開始する」とした。これに対し、東京地裁判決（平成9年3月24日判決・判例タイムズ959号186頁）は、同じく市街化調整区域内にある農地について、前述した「『権利ヲ行使スルコトヲ得ルトキ』とは、単にその権利の行使につき法律上の障害がないというだけではなく、さらに権利の性質上、その権利行使が現実期待できるものであることをも必要と解するのが相当」とする最高裁判決に従って、権利行使が現実期待できるものであるか否かを検討した上で、本件の事例においては、買主による許可申請協力請求権の行使が現実期待できないとし、売買契約成立日からの消滅時効の進行を認めなかった。いずれが妥当であろうか。

浦和地裁川越支部判決は、消滅時効の起算点となる「権利を行使することをする時とは、権利を行使するに当たり当該の権利自体にその行使を妨げる法律上の障害が存在しない状態をいうものと解すべきであって、農地法5条の許可申請を行っても同条の許可を得る見込みがないからといって、買主が売主に対して許可申請協力請求権を行使することが法律上不可能であるわけのものではなく、したがってまた、これが法律上の障害に当たるということはできない」とした上で、「農地法5条の許可申請協力請求権の消滅時効は、当事者間に特段の合意が存在しない限り、売買契約が成立したときから進行を開始する」としている。要するに、「当該の権利自体」にその行使を妨げる法律上の障害がなければ、ただちに民法166条「権利を行使することができる時」にあたり、消滅時効が進行するというのである。しかし、それは、「単にその権利の行使につき法律上の障害がないというだけではなく、さらに権利の性質上、その権利行使が現実期待できるものであることをも必要と解するのが相当」とした最高裁判決の趣旨に反するといわなければならない。また、市街化調整区域内の農地の買主は、所有権移転許可申請協力請求権が時効で消滅する前に、売主の協力を得て許可申請をして不許可となり、法定条件不成就による売買契約無効で権利を失うか、放置して消滅時効によって権利を失うか、いずれかを選択するしかないことになり、妥当とは言い難い。

これに対して、東京地裁判決は、最高裁判決に従い、権利行使が現実期待できるものであるか否かを検討している。「市街化調整区域は市街化を抑

制すべき区域であるから、この区域での農地の転用については、一般の許可基準より厳しい規制がなされているが（「市街化調整区域における農地転用許可基準について」昭和44年10月22日農林次官通達44農地B第3165号）、それに加えて、農地の転用は通常、土地の形質の変更（切土、盛土又は整地）を加えて行われるため、都市計画法上の開発行為（同法4条12項）に該当することになり、開発許可（同法29条）を得ることが必要になるところ、昭和44年10月21日建設省計宅開発第103「開発許可等と農地転用許可との調整に関する覚書」により、農林省と建設省は、市街化調整区域における都市計画法による開発許可と農地法による農地転用許可との調整に関し、開発許可権者と転用許可権者は、開発許可又は転用許可（これらの許可に関し事前審査の制度が設けられている場合にあっては当該事前審査の申出についての内示を含む。）に関する処分をしようとするときは、あらかじめ相互に連絡、調整をした後、同時にしなければならないと取り決めている。」ことを指摘し、「実務上、都市計画法上の開発許可が受けられない限り、農地転用の許可を受けることは不可能である。」とした上で、「市街化調整区域内の開発行為の許可を得るためには、都市計画法33条及び34条の要件を充足しなければならないところ、弁論の全趣旨によれば、・・・右の者らが行う開発行為が同法34条の要件を充足するという事態は容易には考えられず、開発許可を得ることは極めて困難と解するべきである。」とし、「このような場合、買主をして、許可を得ることができないことがほぼ確実であるのに、農地転用許可申請（しかも前記実務の運用によれば、右申請を行う際には、必ず開発許可の申請を並行して行わなければならない。）ないしその前提として原告らに対する許可申請協力請求権を行使することを要求することは、無理があり、買主に難きを強いることになると解するべきであって、これを行わなければ許可申請協力請求権が時効によって消滅すると解するのはあまりに酷である。」としている。その結果、「本件の場合においては、本件各土地が市街化調整区域に指定されている限り、許可申請協力請求権の消滅時効は進行しない」と解したわけで、買主の土地利用目的（社員寮でも建てるつもりで、特に確たる用途を決めることなく売買契約を締結したに過ぎない）から考えて、きわめて妥当な判決といえよう。

なお、この東京地裁判決は、売買契約成立後に農地が市街化調整区域に指定されたという事案であるが、前掲した浦和地裁川越支部判決のような解釈をとれば、市街化調整区域の指定が売買契約成立の前であろうと後であろうと、売買契約成立の日から10年で許可申請協力請求権は時効消滅することになる⁽⁹⁾。しかし、前述した理由から妥当とは思われない。

以上により、一般の農地については、農地法上の許可申請協力請求権は売買契約成立の日から10年で時効消滅するが、売買契約時に市外化調整区域に指定されている場合や、売買契約後に市街化調整区域に指定された場合は、それによって権利行使が現実に期待できないときは、消滅時効は進行しないと解すべきである。ただし、現実に買主に所有権移転許可申請協力請求権の行使を期待できなかったと認めることができない場合には、市街化調整区域内の農地でも、契約成立時から消滅時効の進行が認められる⁽¹⁰⁾。

(2) 市街化区域の指定

売買契約後、市街化を抑制すべき市街化調整区域とは逆に、市街化を促進すべき市街化区域に指定された場合については、別に検討を要する。

市街化区域とは、すでに市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市外化を図るべき区域であって（都市計画法7条2項）、市街化区域内にある農地を転用する場合は、農地転用許可は不要とされ、農業委員会への届出で足りるものとされている（農地法4条1項5号、5条1項3号）。したがって、契約成立時に発生した転用許可申請協力請求権は、市街化区域に指定された時から転用届出協力請求権に変更され则认为すべきである⁽¹¹⁾。この転用届出協力請求権の消滅時効の起算点について、下級審判決には、市街化区域指定時としたもの⁽¹²⁾と、契約成立時としたもの⁽¹³⁾とがある。名古屋高裁判決が指摘するように、「許可申請協力請求権といい、また届出協力請求権といっても、その実質は、農地を農業上の利用を廃止して非農地にする目的で所有権の移転をなすに当たって農地所有者に対し協力を求める債権的請求権である点において同一であり、その請求権の内容が変質したのは、もっぱら農地に対する法的規制の変化に基づくものであって、当事者の意思とは何ら関係がない」から、「届出協力請求権の時効期間を算定

するに当たっては、転用許可申請協力請求権を行使しえた期間も通算すべき」ものといえるであろう⁽¹⁴⁾。

(3) 非農地化

農地法上、農地とは、「耕作の目的に供される土地」をいう（農地法2条1項）。ここで「耕作」とは、土地に労費を加え肥培管理を行って作物を栽培することをいい、「耕作の目的に供される土地」には、現に耕作されている土地のほか、現在は耕作されていなくても耕作しようとすればいつでも耕作できるような、すなわち、客観的に見てその現状が耕作の目的に供されるものと認められる土地（休耕地、不耕作地等）も含まれるとされている（平成12年6月1日付け12構改B404号農林水産事務次官通知「農地法関係事務に係る処理基準について」第1(1)①）。このように、いわゆる現況主義がとられている結果、農地の売買契約が成立した後、許可なく目的農地が非農地化するといった事態が起こり得ることになる。非農地化した場合、当該土地は農地ではなくなったのであるから、もはや農地法の規制は及ばなくなり、農地法上の許可申請協力請求権も消滅して、所有権は移転することになる。しかし、これを無制限に認めると、農地法の許可制度は有名無実化しかねないので、慎重に検討する必要がある。

この問題を扱った最高裁判決としては、①「農地の売買契約締結後に買主の責に帰すべからざる事情により農地でなくなり、もはや農地法5条の知事の許可の対象から外されたものというべきであり、本件売買契約の趣旨からは、このような事情のもとにおいては、知事の許可なしに売買は完全に効力を生ずる」としたもの⁽¹⁵⁾、②「元来原野としての性格を有しており、本件売買契約当時、その一部に農地とみられる部分があったにせよ、周辺土地の客観的状況の変化に伴い次第に宅地としての性格を帯びるに至っており、その後の地盛りなどによって、完全に宅地に変じたものということができ、売主たる上告人においても、このような客観的事情を前提としたうえ、これを宅地として被上告人に売り渡し、自らその宅地化の促進をはかったものということができるのであって、このような事情のもとにおいては、本件土地の売買に際しては、農地法3条所定の知事の許可がその効力発生の要件であった

としても、右売買契約は本件土地が宅地に変じたとき、右要件は不要に帰し、知事の許可を経ることなく完全に効力を生ずるに至ったものと解するのが相当である」としたものの⁽¹⁶⁾、③「農地についてその宅地化を目的とする売買契約が二重に締結され、それぞれ買主が将来取得すべき右土地の所有権を保全するために条件付所有権移転の仮登記を経由し、その間、右農地が市街化区域に属することとなった場合において、先に仮登記を経由した第1の買主が農地法所定の手続を履践しないでいる間に、第2の買主が同法所定の手続を了してその売買契約の効力を発生させたうえ、従前の農地を宅地としたときは、特段の事情のない限り、売主と第1買主間の売買契約は完全にその効力を生じ、第1の買主は、右仮登記に基づく本登記手続請求権を取得し、所有権移転登記を経由した第2の買主に対し右仮登記に基づく本登記をすることの承諾を請求することができる」としたものの⁽¹⁷⁾、④「時効による債権消滅の効果は、時効期間の経過とともに確定的に生ずるものではなく、時効が援用されたときにはじめて確定的に生ずるものと解するのが相当であり、農地の買主が売主に対して有する県知事に対する許可申請協力請求権の時効による消滅の効果も、10年の時効期間の経過とともに確定的に生ずるものではなく、売主が右請求権について時効を援用したときにはじめて確定的に生ずるものというべきであるから、右時効の援用がされるまでの間に当該農地が非農地化したときには、その時点において、右農地の売買契約は当然に効力を生じ、買主にその所有権が移転するものと解すべきであり、その後売主が右県知事に対する許可申請協力請求権の消滅時効を援用してもその効力を生ずるに由ない」としたものの⁽¹⁸⁾などがある。

①の事案は、売買契約締結後に買主の責に帰すべからざる事情によって非農地化したものであること、②の事案は、元来原野としての性格を有した土地について、宅地としての取引相場に従って売買価格が決定され、売主が建築承諾書を交付するなど宅地化の促進をはかっていることが、非農地化による所有権移転が認められた重要な要素と考えられる。農地法の許可なしに、農地の買主が自ら一方的に宅地化した場合にも、原則通り非農地化による所有権移転が認められるとすれば、農地法の許可制度は有名無実となってしまうからである。農地法は、農林水産大臣又は都道府県知事は、違反転用者に

対して、原状回復その他違反を是正するために必要な措置をとるべきことを命ずることができるとしている（農地法83条の2）ので、原状回復命令が発せられるような重大な違反転用については、非農地化を認定しないという方法で所有権移転を否定するべきであろう⁽¹⁹⁾。

以上に対して、③の事案は、二重譲渡を受けた第三者による合法的な宅地化であるから、非農地化による所有権移転を肯定しても、農地法上は何ら問題がない。また、④の事案は、非農地化の原因は「雑木等が繁茂し原野となった」ことによるもので、これまた農地法上は何ら問題がなく、許可申請協力請求権の消滅時効期間経過後に非農地化した場合には、買主に所有権が移転し、非農地化後にされた時効の援用は効力を生じないとされた点に意味がある。

（4）買主が不動産業者の場合は商事債権か

民法上、買主の所有権移転許可申請協力請求権は、債権として時効期間は10年であるが（民167条1項）、商法の規定によれば、「商行為によって生じた債権」の消滅時効期間は5年である（商522条）。したがって、商法上の商人である不動産業者がディベロッパーとして農地を購入した場合などは、商法522条の商行為にあたり、5年の時効にかかると考えられるが⁽²⁰⁾、裁判で争われた事案は契約成立から10年以上経過していたこともあって、下級審では、株式会社が買主である事案についても、民事時効の適用を前提に判断されてきている⁽²¹⁾。商法522条の商事時効の適用が問題とされた裁判例としては、次のものがある。

農地売買における所有権移転に付された条件は、当事者間の商行為によって設定されたものではなく、農地法の規定による法定条件であるし、農地法所定の許可申請についての権利義務関係については商事取引のような迅速解決の要請が働かないから、商事時効によるべきではなく、民法167条1項により、10年の時効に服すると解すべきであるとする主張に対して、東京地裁判決は、「農地の売買における所有権移転が農地法による許可を条件とすることが、契約の当事者の意思の如何によって左右されることのない、いわゆる法定条件であることは、たしかにそのとおりであるが、売買契約の附款で

あることには変わりがないのであるから、売買契約が契約当事者双方又はその一方にとって商行為に当たるため、これによって生じた債権が商法第522条の商事時効に服するときには、農地法による許可申請協力請求権についても商事時効の適用があると解するのが相当であり、ひとり右請求権のみが商事時効に服さないものと解すべき合理的理由はない」とした⁽²²⁾。まさに正当な解釈というべきである。

(5) 消滅時効援用の効果と援用権者

確立された最高裁判例によれば、農地法に基づく所有権移転許可申請協力請求権は売買契約に基づく単なる債権にとどまるので、仮登記で権利を保全していたとしても、民法167条1項により10年の消滅時効にかかる。消滅時効は、権利を行使することができる時から進行する（民法166条1項）ので、原則として、売買契約成立の日から所有権移転許可申請協力請求権の消滅時効は進行する。

しかし、売買契約成立の日から10年を経過しても、当事者が消滅時効を援用しなければ、裁判所はこれによって裁判をすることができない（民法145条）。民法145条の「当事者」として消滅時効の援用権を有する者は、権利の消滅により直接利益を受ける者に限定される⁽²³⁾。問題となるのは、農地を買い受けたXが、条件付所有権移転仮登記をしたが、所有権移転登記許可申請手続への協力を得られずにいたところ、YがXの前主から同農地につき根抵当権設定登記を得ていたため、XがYに対して、許可がなされたことによる所有権移転登記の本登記をすることの承諾（不動産登記法109条1項）を求めた場合である。東京高裁は、①Yは、Xの権利関係を登記の記載により知悉した上で根抵当権設定契約を締結した登記を受けたのであって、「仮登記の順位保全効により、Yを権利者とする根抵当権設定登記は抹消されるべき地位」にあること、②仮にYに消滅時効の援用権を認めたとしても、「それにより債務者自身の許可申請協力請求権に関する時効援用権に影響を及ぼすものではない（時効援用の相対効）」ことを理由に、Yは民法145条の「当事者」に当たらず、Xの有する所有権移転許可協力請求権の消滅時効の援用権者ではないとしている⁽²⁴⁾。

当事者が消滅時効を援用すると、その効力は起算日にさかのぼり（民法144条）、当事者は相手方に対して所有権移転許可手続への協力を求めることができなくなる。その結果、売買契約の目的となった農地の所有権は移転しないことが確定し、売主は仮登記の抹消登記手続を請求することができる。しかし、売主が消滅時効を援用せず、所有権移転許可手続に協力して許可を得れば、Xに所有権が移転し、本登記が認められる。本登記が認められれば、仮登記の順位保全効により、Yを権利者とする根抵当権設定登記は抹消されることになる。したがって、根抵当権者Yは、所有権移転許可申請協力請求権の消滅につき直接利益を有し、民法145条の「当事者」として消滅時効の援用権を有するというべきである。最高裁も、売買予約に基づく所有権移転請求権保全仮登記の経由された不動産につき抵当権の設定を受け、その登記を経由した者について、「仮登記の順位保全効により、仮登記に基づく所有権移転の本登記手続手続につき承諾義務を負い、結局は抵当権設定登記を抹消される関係にあり（不動産登記法105条、146条1項）、その反面、予約完結権が消滅すれば抵当権を全うすることができる地位にあるというべきであるから、予約完結権の消滅によって直接利益を受ける者に当たり、その消滅時効を援用することができる」としている（最高裁平成2年6月5日判決・民集44巻4号599頁）。それにもかかわらず、本件高裁判決が「最高裁判決と抵触しない」としてYの時効援用権を否定したのは、①YがXを被告として提起した本件仮登記の抹消登記手続を求める訴訟において、Yの請求を棄却する判決が確定しており、同判断が公権的に確定していること、②本件と併合審理されていた原裁判所において、Xと売主との間に裁判上の和解が成立し、売主は農地法5条による所有権移転許可申請手続をし、仮登記に基づき所有権移転本登記手続をすることを合意したことなど、本件特有の事情を考慮したことによるものである。たしかに、本件のような事情のもとでYの時効援用権を肯定すると、Xが権利を放棄するか、Yが根抵当権によって担保されている債権の弁済等を受けない限り、本件土地の権利関係は半永久的に確定されないことになってしまうから、例外的にYの時効援用権を否定した本件高裁判決は妥当というべきであろう。ただし、あくまでも本件のような特殊事情のある場合に限られることは、いうまでもない。

3. 消滅時効の援用と権利の濫用

農地法3条に基づく所有権移転許可申請協力請求権の消滅時効期間が経過し、時効援用権を有しているときでも、消滅時効を援用することが信義則に反し、権利の濫用となる場合には、消滅時効の援用は許されないとした最高裁判決がある⁽²⁵⁾。

【事案の概要】

父が死亡して家督相続により遺産全部を取得した長男Yが、Yと不仲で別居した母Xらに、昭和24年6月2日の家庭裁判所の調停で農地を贈与し引渡していたところ、20数年後に、XがYに対して農地法3条の許可申請と移転登記の手続を請求し、Yは、Xの許可申請協力請求権は時効消滅したと抗弁した。

第1審判決（水戸地判昭和49年7月29日）は、Xは昭和34年6月1日の経過により右農地を時効取得してYは所有権を喪失したのに、Xの許可申請協力請求権は時効消滅したとするYの抗弁は、Xを困惑に陥れるのみで何ら利益が存しないとして、Yの抗弁を権利の濫用であるとした。

第2審判決（東京高判昭和50年7月15日）は、許可申請協力請求権の時効消滅を認めたが、Xが長期にわたり許可申請協力を求めなかったのは、贈与が母子間でなされたこと、農地の引渡しを受けて耕作していること等の事情によるもので、「権利の上に眠っていた」と認めるのは相当でなく、Yの時効の援用は「徒にXを困惑させるだけであって」Yには特段の利益をもたらすものではないから、「信義則に反し権利の濫用として許されない」とした。

【判決要旨】

Yが家督相続により父の遺産全部を相続したのち、家庭裁判所における調停の結果、Yから母であるXに対しその老後の生活の保障と幼い子女の扶養及び婚姻費用等に充てる目的で本件土地を贈与し、その引渡すも、Xが20数年間にわたってこれを耕作し、子女の扶養、婚姻等の費用を負担したこと、その間、XがYに対し右土地につき農地法3条の許可申請手続に協力を求めなかったのも、既にその引渡を受けて耕作しており、かつ、Xが老齡

であり、右贈与が母子間においてされたなどの事情によるものであること、が認められる。このような事実関係のもとにおいて、YがXの右所有権移転許可申請協力請求権につき消滅時効を援用することは、信義則に反し、権利の濫用として許されない。

【検討】

農地法は、耕作農地の維持・保全という政策目的の実効性を確保するため、知事等の許可があるまで、農地の所有権移転を無効とする効力規定を置いた（農地法3条4項、5条3項）。その結果、買主が売買代金全額を支払い、売主が農地を引渡して占有が移転している場合でも、許可がない限り所有権は移転せず、売主は当該農地の返還を請求することができるとされている（最高裁昭和37年5月29日判決・民集16巻5号1226頁）。ただし、判例は、許可申請すればほぼ確実に許可が与えられたと認められるような場合（最高裁昭和44年7月8日判決・裁集民96号147頁）や、売主がすでに離農して他の土地へ転出している場合（高知地裁昭和50年10月21日判決・判例時報820号105頁）などについては、権利濫用ないし信義則違反として返還請求を認めていない。

このようにして、知事等の許可を得ないで農地を売買した場合は、たとえ売買代金全額を支払い、売主が農地を引渡して占有が移転しているときでも、所有権は移転せず、当事者は所有権移転許可申請協力請求権を有するのみということになるのであるが、所有権移転許可申請協力請求権は単なる債権にとどまるので、たとえ仮登記で権利を保全していても、10年間で時効によって消滅する（民167条1項）。したがって、売主が時効を援用（民145条）すれば、仮登記を抹消して当該農地を返還しなければならない。そこで、上記の権利濫用ないし信義則違反による返還請求の制限と同様に、権利濫用ないし信義則違反による消滅時効の援用の制限が問題になる。

この判決は、消滅時効の援用を信義則ないし権利濫用により制限した最初の最高裁判決であるが、これを受けて、農地法に基づく所有権移転許可申請協力請求権の消滅時効の援用に関し、同旨の下級審判決が多数出ており⁽²⁶⁾、時効援用が信義則ないし権利濫用となり得ることは、判例上定着している。

問題は、時効援用を信義則ないし権利濫用とする根拠である。第1審判決

は、「生活の資を得させる目的のもとに母である原告 X に本件各土地を贈与して引渡し」ていること、「その後右各土地に対する実体法上の所有権を喪失」していることを、権利濫用の理由とした。「実体法上の所有権を喪失」しているとされたのは、土地の引渡しを受けてから10年の経過により、取得時効が完成していると考えたことによるもののようである。

第2 審判決は、「権利の上に眠っていた」と認められるか否かを問題とし、贈与が母子間でなされたこと、農地の引渡しを受けて耕作していること等の諸事情を参酌して、X が長期にわたり許可申請協力を求めなかったのは、「権利の上に眠っていた」と認めるのは相当でなく、Y の時効の援用は「徒に X を困惑させるだけであって」Y には特段の利益をもたらすものではないから、「信義則に反し権利の濫用として許されない」とした。取得時効の問題には触れず、信義則違反を追加している点で、第1 審判決と異なる。

本判決は、①調停による贈与で権利関係が明確であること、②農地の引渡しを受けて長期にわたり耕作を継続していること、③許可申請協力請求権の不行使も諸状況からみて社会的に責められるべきものではないことなどを総合的に考慮して、「Y が X の右所有権移転許可申請協力請求権につき消滅時効を援用することは、信義則に反し、権利の濫用として許されない」とした。ほぼ第2 審判決と同様の理由で、本判決も「信義則に反し、権利の濫用として許されない」とし、取得時効の問題には触れていない。

取得時効を肯定すれば、農地法の許可を得ていない場合にも「所有の意思」があるとせざるを得ないこと、農地の取得時効を認めると、馴れ合いで許可制が潜脱されるおそれがあること、許可申請協力請求権の消滅時効の援用を権利濫用で制限するという方法をとれば、依然として許可制による公法的監視を行い得ることなどが考慮されたのかもしれない。いずれにせよ、本件事案について、消滅時効の援用を「信義則に反し、権利の濫用として許されない」とした結論自体については、異論がないであろう。

なお、後述するように、最高裁はこの後平成13年10月26日の判決で、農地法所定の許可を得ていない転用目的の農地売買について取得時効の成立を認め、「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。」

とするにいたっている。

4. 農地所有権の取得時効

所有権の取得時効を定めた民法162条によれば、20年間、所有の意思をもって、平穩に、かつ、公然と他人の物を占有した者は、その所有権を取得する（同条1項）ことができ、その占有の開始の時に、善意であり、かつ、過失がなかったときは、期間が10年に短縮される（同条2項）。他方、農地法は、農地の所有権移転には都道府県知事等の許可を要するものとし（農地法3条1項、5条1項）、許可を受けないでした行為は、その効力を生じないものとしている（農地法3条4項、5条3項）。そこで、まず、都道府県知事等の許可なしで農地を時効取得できるかが問題となる。

この問題について、最高裁は、「農地法3条による都道府県知事等の許可の対象となるのは、農地等につき新たに所有権を移転し、又は使用収益を目的とする権利を設定若しくは移転する行為にかぎられ、時効による所有権の取得は、いわゆる原始取得であって、新たに所有権を移転する行為ではないから、右許可を受けなければならない行為にあたらぬ」として、知事等の許可なしで農地を時効取得できることを認めた⁽²⁷⁾。

次いで、最高裁は、農地を賃借していた者が賃借農地を買い受けて代金を支払った場合は、当時施行の農地調整法4条所定の手続（都道府県知事の許可又は市町村農地委員会の承認）がとられていなかったとしても、特段の事情のない限り、買主は、売買契約を締結して代金を支払った時に、民法185条にいう新権原により所有の意思をもってその農地の占有を始めたということができるとして、占有の性質が自主占有に変わることを認めた⁽²⁸⁾。

ただし、農地を時効取得する場合、農地法所定の許可を要するにもかかわらず許可を得ていないということは、占有の始めに無過失であったとは認められず、時効取得が認められるためには、20年間所有の意思を以って平穩かつ公然と他人の農地を占有しなければならないとされている⁽²⁹⁾。

以上のような最高裁判決の展開の中で、なお疑問とされてきたのは、知事

等の許可がなくても自主占有といえるのかという点である。この問題を正面から取り上げたのが、平成13年10月26日の最高裁判決⁽³⁰⁾であり、転用目的の農地売買において農地法所定の許可を得ていなかった場合に、買主に取得時効が認められるかが問題とされた。

【事案の概要】

本件は、YがX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、22年以上同許可申請が行われなかったところ、Xが、Y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、Yに対し、同仮登記の抹消登記手続を求めた。これに対して、Y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、Xの所有権を争ったという事案である。

【判決要旨】

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、Y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X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、Yは、所有の意思をもって本件農地を占有したものであるというべきである。したがって、Y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、Xの本訴請求は理由がない。

【検討】

取得時効の要件たる「所有の意思」の有無は、占有取得の原因たる事実によって外形的客観的に定められるべきものである⁽³¹⁾とするならば、本件売買契約においては、農地法5条の定める許可が必要であることが明示され、登記簿上も同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、Y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

あったといえなくもない。もし、そういえるなら、同条件が未成就である以上は、Y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いうことになり、Yの占有は完全な所有の意思を欠くものということになる。原審の東京高裁は、まさにそのように解して、Yによる本件農地の時効取得を否定したのである。

しかし、農地法が農地の所有権移転に知事等の許可を要求しているのは、農業生産力の増進を図る（農地法1条）という農業政策上の要請に基づくものであるのに対して、時効取得の制度は、永続した事実状態を尊重すべしとする要請に基づくもので、その目的が異なる。農地法の規制は私法取引に対する単なる外在的制約にすぎないから、永続した事実状態を尊重する時効取得については、農地法の規制を考慮する必要はないというべきであろう。したがって、転用目的の農地売買において農地法所定の許可を得ていなくても、「所有の意思」を認めることの妨げにはならないと解すべきである。本判決が、「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。」としたのは妥当であり、賛成する。

なお、登記簿上の地目が田、畑である土地について、時効取得を登記原因とした所有権移転登記の申請があった場合には、農地法の許可書の添付を要しないが⁽³²⁾、登記官からその旨を農業委員会に対し適宜の方法で通知するものとされ、農業委員会は、実地調査をしたうえで、取得時効完成の要件を備えていないことが判明したときは農地法違反になるので、登記完了前のときは登記の取り下げ、完了後ならば登記の抹消を当事者に指導する。指導に従わない場合は、農業委員会は都道府県知事に対して、当該登記申請当事者に是正を行うべき旨の通知を行うよう連絡し、都道府県知事が是正措置を講ずるよう通知しても是正されない場合は、農地法違反として告発を行うものとされている⁽³³⁾。取得時効完成の実地調査にあたっては、賃借料・固定資産税等の支払者の確認、耕作者の確認などが行われる。

5. 農地賃借権の取得時効

所有権以外の財産権も、自己のためにする意思をもって、平穩に、かつ、公然と行使すれば、その権利を時効取得することができ（民163条）、土地賃借権も時効取得が可能なのは、多数説の認めるところである⁽³⁴⁾。判例も、①土地の継続的な用益という外形的事実が存在し、②その用益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ことを要件に、土地賃借権の時効取得を認めてきている⁽³⁵⁾。

問題となるのは、農地法3条1項所定の許可を受けていなくても、上記2要件をみたせば農地の賃借権を時効取得できるかである。農地法3条1項は、生産性の高い農業者によって農地が効率的に利用されることを目的として、農地に耕作目的の賃借権設定などをする場合には、農業委員会または都道府県知事の許可を法定条件としているが、この許可を受けていなくても、上記2要件をみたせば農地の賃借権を時効取得できるとすれば、農地法の規制を潜脱する形での農地利用を認めることになるのではないかという疑問が生ずるからである。

この問題に応えたのが、平成16年7月13日の最高裁判決⁽³⁶⁾である。農地の所有者Xとの間で農地賃貸借契約を締結したYが、それ以降、賃料を支払ってその農地を耕作して占有し、20年以上経過したところ、Xから本件賃貸借契約は農地法3条1項所定の許可を受けていないから効力を生じていないとして明渡しを求められ、Yが本件土地の賃借権を時効取得したと抗弁した事案である（訴訟はX、Yそれぞれの相続人によって争われた。）。

第1審、原審とも、Yの時効による賃借権取得の抗弁を認め、最高裁も次のように判示して上告を棄却した。

【判決要旨】

農地法3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ている場合において、その者の継

統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、[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]。

【検討】

農地法5条は、転用目的の農地の権利移動を制限するものであるのに対して、同3条は、耕作目的の農地の権利移動を制限するものである。したがって、農地を賃借して駐車場として使用する賃貸借契約の場合は、農地法3条ではなく、同5条の許可が必要となり、その許可を受けないで農地を駐車場に転用して使用し、占有してきた土地の賃借権の時効取得については、前述した「4. 農地所有権の取得時効」の最判平成13年10月26日の判旨がそのままあてはまり、農地法5条の許可がなくても、賃借権を時効取得することができるという⁽³⁷⁾。

農地法3条は、農地が生産性の高い農業者によって効率的に利用され、不耕作とならないよう、耕作目的の農地の権利移動を制限するもので、農地のすべてについて耕作を行うと認められない場合（同条2項2号）、必要な農作業に常時従事すると認められない場合（同条2項4号）、耕作農地の面積が都府県では50アールに達しない場合（同条2項5号）などは、許可しないものとしている。本件賃借人が賃貸借の許可を受けなかった理由が、これらの条件をみたすことができなかったことによるものか否かは明らかではないが、20年以上にわたって耕作を続けてきたということは、結果的に農地法3条の趣旨に合致している。したがって、農地法3条の許可を受けていなくても、耕作目的の賃借権の時効取得を認めることに、何ら問題はないというべきである。

6. まとめ

- (1) 農地売買には、都道府県知事等の許可が必要とされ（農地法3条1項、

5条1項)、この許可を受けないでした行為は、その効力を生じないとされている(農地法3条4項、5条3項)。したがって、宅地転用を目的とした農地売買の場合は、農地法5条の許可がない以上所有権は移転せず、買主は売主に対して所有権移転許可申請協力請求権を有するにとどまる。

(2) 所有権移転許可申請協力請求権は債権なので消滅時効にかかり、権利を行使することができる時から消滅時効が進行する(民166条1項)。権利を行使することができる時とは、権利を行使するにあたり法律上の障害がなくなった状態をいい、原則として、契約成立の日から消滅時効は進行する。したがって、売買契約成立の日から10年で所有権移転許可申請協力請求権は時効消滅することになる(最判昭和50年4月11日)。しかし、市街化調整区域内の農地については、農地法5条の許可申請をしても許可を得ることが出来ないから、法律上の障害にあたるとして消滅時効の進行を認めなかった下級審判決もある(東京地判平成9年3月24日)。

(3) 権利を行使することができないことが契約書の中に明示されていれば、「権利の行使を妨げる法律上の障害」として時効は進行しない。たとえば、契約書に「農地法第5条の許可申請は、市街化調整区域の指定が解除された後、速やかに行う。」などと記載されている場合には、市街化調整区域の指定が解除されない限り、時効は進行しないということになる。

(4) 契約書に上記(3)のような特約がなく、すでに時効が完成している場合でも、売主が時効によって得られる利益を放棄すれば、その後その時効を援用することができなくなる(最判昭和45年5月21日)。また、消滅時効が完成した後に債務を承認した債務者は、承認した時点において時効完成の事実を知らなくても、消滅時効を援用できない(最判昭和41年4月20日)。したがって、時効完成後、売主から買主に「農地法第5条の許可申請は、市街化調整区域の指定が解除された後、速やかに行う。」といった念書が差し入れられている場合には、買主は所有権移転許可申請協力請求権を行使し得る。

(5) 所有権移転許可申請協力請求権の消滅時効完成が認められる場合でも、それを援用することは、信義則に反し、権利の濫用として許されない場合がある。

(6) 買主が代金全額を支払い、売買の目的となった農地の引渡しを受けて

20年間占有を継続している場合には、農地法の定める都道府県知事等の許可がなくても、その農地を時効取得することができ、所有権移転登記をすることもできる。

- (1) 大審院大正9年8月2日判決・民録26輯1293頁，最高裁昭和51年11月5日判決・判時842号75頁など確定した最高裁判例。
- (2) 最高裁昭和50年4月11日判決・民集29巻4号417頁・判例時報778号61頁。本判決に対する批評として，宮崎俊行・民商75巻4号686頁がある。
- (3) 最高裁昭和51年5月25日判決・民集30巻4号554頁・判時819号41頁，最高裁昭和56年10月1日判決・判時1021号103頁など。
- (4) 宮崎俊行・民商83巻2号323頁。
- (5) 我妻栄『新訂民法総則』484頁（岩波書店・1965年），川島武宣編『注釈民法(5)』281頁〔平井宣雄〕（有斐閣・1967年）など。
- (6) 最高裁大法廷昭和45年7月15日判決・民集24巻7号771頁・判例時報251号166頁。同旨の判決として，最高裁平成8年3月5日判決・民集50巻3号383頁・判例時報910号76頁などがある。
- (7) 最高裁昭和55年2月29日判決・民集34巻2号197頁・判例時報958号58頁。本判決に対する批評として，宮崎俊行・民商83巻2号323頁がある。
- (8) 最高裁昭和37年5月29日判決・民集16巻5号1226頁。
- (9) 農地の売買契約成立後，市街化区域に編入された場合も，「右区域指定によって本件土地の売買契約に基づく売主の許可協力請求権の法的性質が変わるものと解することはできない」として，売買契約成立の日から10年の経過による時効消滅を認めた下級審判決（浦和地裁昭和59年1月23日判決・判例タイムズ528号207頁）がある。
- (10) 東京地裁平成16年9月28日判決・金融法務事情1763号48頁。
- (11) 千葉地裁昭和47年3月8日判決・判例時報670号79頁，前橋地裁高崎支部昭和50年2月26日判決・判例時報791号114頁。
- (12) 長野地裁昭和56年5月26日判決・判例時報1040号84頁。
- (13) 横浜地裁昭和57年12月23日判決・判例タイムズ498号147頁。
- (14) 名古屋高裁昭和61年10月29日判決・判例時報1225号68頁。
- (15) 最高裁昭和42年10月27日判決・民集21巻8号2171頁。
- (16) 最高裁昭和44年10月31日判決・民集23巻10号1932頁。

- (17) 最高裁昭和53年 9 月 7 日判決・裁集民125号19頁。
- (18) 最高裁昭和61年 3 月17日判決・民集40巻 2 号420頁。
- (19) 宮崎直己『農地法概説』213頁（信山社2009年）が、「許可権限庁による原状回復命令が発せられるような重大で明白な無断転用（違反転用）事案については、原則論に立ち返る必要がある。すなわち、農地法の定める転用許可制度を守る必要から、このような場合には、5 条許可を権利移転・設定の効力発生要件とする本来の原則に戻るべきである。」としているのは、ほぼ同趣旨であろうか。
- (20) 猿山達郎・NBL 72号20頁。
- (21) 浦和地川越支部昭和58年 5 月19日判決・判例時報1083号120頁。
- (22) 東京地裁平成 5 年12月 3 日判決・判例時報1507号144頁。
- (23) 最高裁昭和48年12月14日判決・民集27巻11号1586頁。
- (24) 東京高裁平成20年 2 月28日判決・判例タイムズ1286号156頁。
- (25) 最高裁昭和51年 5 月25日判決・民集30巻 4 号554頁・判時819号41頁。本件の評釈として、内池慶四郎・判例時報838号14頁，石田喜久夫・判例タイムズ344号112頁，幾代通・民商法雑誌76巻 2 号296頁，川井健・法学協会雑誌95巻 3 号584頁，牧山市治・法曹時報30巻 4 号113頁，山田卓生・民法の基本判例 6 頁，菅野耕毅「信義誠実の原則－消滅時効の援用が許されない場合」民法判例百選Ⅰ（第5版）14頁などがある。
- (26) 農地転用に関するものとして、東京高裁昭和60年 3 月19日判決・判例タイムズ556号139頁，名古屋高裁昭和61年10月29日判決・判例時報1225号68頁，東京高裁平成 3 年 7 月11日判決・判例時報1401号62頁，東京地裁平成 5 年12月 3 日判決・判例時報1507号144頁，東京地裁平成10年12月25日判決・判例時報1689号92頁などがある。また、農地移転に関するものとして、水戸地裁昭和54年 9 月 4 日判決・判例タイムズ403号151頁，大阪高裁平成 9 年 7 月16日判決・判例時報1627号108頁などがある。
- (27) 最高裁昭和50年 9 月25日判決・民集29巻 8 号1320頁。
- (28) 最高裁昭和52年 3 月 3 日判決・民集31巻 2 号157頁。
- (29) 最高裁昭和59年 5 月25日判決・民集38巻 7 号764頁。
- (30) 最高裁平成13年10月26日判決・民集55巻 6 号1001頁。
- (31) 最高裁昭和41年10月 7 日判決・民集20巻 8 号1615頁。
- (32) 昭和38年 5 月 6 日民甲1285号回答。
- (33) 時効取得を原因とする農地の所有権移転登記等の申請があった場合の取扱いについて（昭52年 8 月25日52構改 B 第1673号農林省構造改善局長から地方農政局長，都道府県知事，沖縄総合事務局長あて）。

- (34) 川島武宜『民法総則』551頁（有斐閣・1965年），幾代通『民法総則』500頁（青林書院新社・1969年），四宮和夫＝能見善久『民法総則第七版』333頁（弘文堂・2005年），近江幸治『民法講義Ⅰ民法総則〔第六版〕』385頁（成文堂・2008年）など。
- (35) 最高裁昭和43年10月8日判決・民集22巻10号2145頁，最高裁昭和44年7月8日判決・民集23巻8号1374頁など。
- (36) 最高裁平成16年7月13日判決・判例時報1871号76頁。本判決に対する評釈として，草野元己・民商132巻3号412頁がある。
- (37) 草野元己・本判決評釈・民商132巻3号412頁は，「仮に駐車場などそれ以外の態様で占有していた場合を考えると，前掲の本判決理由によれば，農地法の趣旨から時効取得が認められないとされる可能性が高い，と推測される。」としているが，「駐車場などそれ以外の態様で占有」していた場合は，転用目的の農地法5条の問題であるから，耕作目的の農地法3条が問題になった本件の判決理由からではなく，農地法5条が問題になった，前掲注(30)の最判平成13.10.26日（民集55.6.1001）の判決理由から推測すべきものと思われる。