

## 主 文

本件上告を棄却する。

上告費用は上告人らの負担とする。

## 理 由

上告代理人北尾幸一、同北尾強也の上告理由について。

上告人らの原審において主張するところによれば、上告人らは、所論被上告人B兩名所有地と本件土地との交換契約が成立した当時、上告人らが本件土地を被上告人町より賃借して耕作しており、本件土地は農地調整法にいう農地であつたというのであつて、論旨は、本件土地が農地であつて、しかも上告人らの右賃貸借が有効に成立していたことを前提とする。しかし、本件土地が農地であるかどうか、被上告人町と上告人らとの間の賃貸借が有効に成立しているかどうか等の点は、なんら原審の確定しないところである。ところで、かりに所論賃貸借が有効に成立していたとすれば、本件土地の所有権が被上告人町より被上告人B兩名に移転したとしても、上告人らは右賃借権をもつてこれに対抗しうべき筋合であるのみならず、本件土地が所論交換当時農地であつたとすれば、知事の許可がない以上、交換契約はその効力を生ぜず、本件土地の所有権は、依然、被上告人町に属するものといわなければならない。そして、この場合、上告人らと被上告人らとの間において、本件土地の所有権が被上告人町に属することが確認されたとしても、そのこと自体によつては、上告人らが本件土地のうち各主張の部分について賃借権を有すること、また、したがつて、農地法三条二項一号により他の者に優先して各賃借部分を買受ける権利を有することが確定されるものでないことは、原判決理由説示のとおりである。

したがつて、上告人らの本訴を確認の利益を欠くものとして排斥した原判決の判断は、結局、正当であつて、論旨は、すべて採用できない。

よつて、民訴法四〇一条、九五条、八九条、九三条に従い、裁判官全員の一致で、  
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 | 横 | 田 | 正 | 俊 |
| 裁判官    | 田 | 中 | 二 | 郎 |
| 裁判官    | 下 | 村 | 三 | 郎 |
| 裁判官    | 松 | 本 | 正 | 雄 |
| 裁判官    | 飯 | 村 | 義 | 美 |