

主 文

- 1 本件控訴を棄却する。
- 2 控訴費用は控訴人の負担とする。

事実及び理由

第1 当事者の求めた裁判

1 控訴人

- (1) 原判決を取り消す。
- (2) 被控訴人が、平成13年2月19日に原判決別紙物件目録記載の各土地についてした、控訴人の平成12年12月13日受付第31120号による土地目変更登記申請を却下する旨の決定を取り消す。
- (3) 訴訟費用は、第1, 2審とも、被控訴人の負担とする。

2 被控訴人

主文と同旨

第2 事案の概要

- 1 本件は、原判決別紙物件目録記載の各土地(以下「本件各土地」という。)の所有者である控訴人が、被控訴人に対し、本件各土地の地目を「田」又は「畑」から「雑種地」ないし「山林」に変更する旨の地目変更登記申請をしたところ、被控訴人が上記申請は不動産登記法(以下、単に「法」と表示することがある。)49条10号に該当するという理由で却下する旨の決定(以下「本件処分」という。)をしたため、本件処分の取消しを求めた抗告訴訟の控訴審である。
- 2 事案の概要は、当審における当事者の主張を3のとおり追加するほか、原判決の「事実及び理由」欄の第2, 1ないし3(原判決2頁4行目から5頁16行目まで)の記載のとおりであるから、これを引用する。
- 3 当審における当事者の主張

(1) 控訴人

原判決は、本件処分は抗告訴訟の対象となる行政処分に当たらないとしたが、これは法律の解釈を誤るものである。すなわち、不動産登記法上、不動産登記簿の地目の表示に重大な利害を有する当該土地の所有者には地目変更登記について手続上の申請権が認められているのであって、所有者の地目変更登記申請を却下する旨の登記官の決定は、上記の手続上の申請権を侵害するものとして、抗告訴訟の対象である行政処分に当たると解すべきである。実質上の見地からいっても、地目が農地であると、当該土地の取引については、實際上、農地法上の制限を受ける土地として扱われるという不利益を受ける。また、固定資産税についても、登記簿上の地目が課税に当たっての重要な基準となっており、地目のいかんによって課税に著しい差異が生ずるのである。そして、土地の所有者に地目変更登記申請権を与えることは、土地の正確な物理的状態を把握することにも資するのであり、表示の登記の目的にもかかなうというべきである。

(2) 被控訴人

ア 原判決が、本件処分は抗告訴訟の対象となる行政処分に当たらないとしたのは正当である。

イ 控訴人の主張する申請権について

控訴人の主張する申請権は、その概念が判然としない。仮に法81条1項所定の所有者等には地目変更登記申請権が付与されているとの見解に立つとしても、そのことから直ちに地目変更登記申請に対する登記官の却下処分が抗告訴訟の対象となる行政処分性を有するということにはならない。これが行政処分性を有するかどうかについては、却下処分によって申請人の法律上の権利利益が影響を被るかどうかという見地から判断すべきである。このような見地から検討すると、地目変更登記は、既に生じた不動産の物理的変動を単に報告する性質を有するにすぎないものであって、個人の実体法上の権利関係に変動を生じさせるものではない。そこで、土地の所有者等が、地目変更登記申請につき、実体法上の権利義務又は経済的給付その他の実質的利益の保全を目的として正確な公示

を求めるという手続上の申請権を有するということとはできない。また、所有者等が登記官に対して適法な権限行使を求める権利を有するということもできない。

第3 当裁判所の判断

- 1 抗告訴訟の対象となる行政処分とは、行政庁の行為のうち、その行為により直接国民の権利義務を形成し、又はその範囲を確定する法的効果を有するものでなければならぬところ、当裁判所も、本件処分は抗告訴訟の対象となる行政処分ということができないから、その取消しを求める本件訴えは不適法なものであると判断する。その理由は、次のとおりである。

- (1) 土地登記簿の表題部には、土地の表示に関する事項を記載するものとされ(法14条、16条2項)、この表示について登記することを要する事項の1つとして、地目があげられている(法78条3号)。この地目は、当該土地の客観的、物理的な状況を前提としてその主たる用途によって定められるものである。不動産登記事務取扱手続準則117条には、地目を定める場合、土地の現況及び利用目的に重点を置き、部分的に僅少の差異の存するときでも、土地全体としての状況を観察して定めるものとする旨規定されているところである。そして、法78条2項に基づく不動産登記法施行令3条において、土地の主たる用途により、田、畑及び宅地等21に区分して地目を定める旨規定されている。

- (2) 登記は、当事者の申請等によって行われるものとされるが(法25条1項、80条等)、表示に関する登記は、登記官が職権をもって行うことができるものとされている(法25条ノ2)。

ところで、地目については、その変更があったときは、所有者等は地目変更登記を申請すべきものとされる(法81条1項、159条ノ2)。この地目変更登記は、既に生じた土地の物理的変動を報告する性質を有するものであり、それによって当該土地の法律上の性質を変更したり、その所有者の実体上の権利関係に変動を生じさせるものではない。この地目変更登記の法的性格に加え、登記官は、(a)職権をもって地目変更登記をすることができ、(b)地目変更登記申請があった場合、これに関する事項を職権で調査することができる(法50条)ことを考慮すると、法81条1項が所有者等に対して地目変更登記を申請すべき義務を課したのは、登記官の職権の発動を容易にさせるためのものであると解される。

控訴人は、登記簿上の地目の有する法的性格に関し、地目は固定資産税の課税標準について重要な基準となっていると主張する。しかし、固定資産税の課税標準は、固定資産評価員の調査結果に基づき市町村長が決定した土地課税台帳の登録価格によって決定されるのであり(地方税法349条、408条、410条、411条等)、登記簿上の地目が直接これを拘束するものではなく、固定資産課税台帳に登録された価格が不当であるときは、所定の法的救済を申し立てることが可能である(地方税法432条ないし434条)。

また、控訴人は、本件各土地のように地目が農地であると、その所有者は土地の取引について農地法の制限を受けるという不利益を被ると主張する。しかし、当該土地が農地であるかどうかについては、登記簿上の地目や主観的な使用目的のいかんにかかわらず、当該土地の客観的事実状態(いわゆる「現況」)がその判断基準とされるのであるから、登記簿上の地目が農地法上の権利関係の有無を定めるものということとはできない。

- (3) 控訴人は、地目変更登記申請を却下する旨の登記官の決定は、申請人の手続上の申請権を侵害するものとして、抗告訴訟の対象である行政処分に当たると解すべきである旨主張する。

しかし、上記の地目変更登記の法的性格に照らせば、ある土地の客観的、物理的な状況が変更され、その主な用途が変更された場合においても、当該土地の所有者等の関係者が、当然に登記簿上の地目を変更することを求める権利ないし法的地位を有すると解することは困難であり、また不動産

登記法等の法令にその根拠を見いだすことはできない。

控訴人は、土地の所有者等の関係者に土地の表示の変更の登記を申請する義務があり(法81条1項)、登記官が表示に関する登記の申請を却下する場合には理由を付した決定によるべきことを要する旨定めていることから(法49条)、上記申請権があるというべきである旨主張するが、前記のとおり、土地の所有者等の関係者の申請義務は登記官の職権発動を容易ならしめるためのものにすぎず、また、法49条が登記官に対して申請を却下する場合には理由を付した決定によることを義務付けたのは、登記官の判断の慎重を担保してその恣意を抑制するとともに、申請人に対して却下の理由を知らせ、審査請求(法152条)について便宜を与えるためであると解されるのであって、これをもって、地目変更登記申請をする者に対して地目を変更する手続上の申請権ないしその旨の法的地位を与えたものと解することはできない。

- (4) 以上に検討したところによると、地目変更登記申請を却下する登記官の決定は、所有者等の法律上の権利ないし地位に直接の影響を及ぼすものではなく、また、申請人に対して上記決定の取消しを求めることができる地位を与えたものと解すべき法律上の根拠もないことによれば、抗告訴訟によってその取消しを請求することができる行政処分に当たるとすることはできない。
- 2 以上のとおりであって、控訴人の本件訴えを却下した原判決は相当であり、本件控訴は理由がないからこれを棄却することとし、控訴費用の負担について民事訴訟法67条、61条を適用して、主文のとおり判決する。
- 名古屋高等裁判所民事第2部

裁判長裁判官 大 内 捷 司

裁判官 佐 久 間 邦 夫

裁判官 加 藤 美 枝 子