

主 文  
一、 原判決中一審原告勝訴の部分を除きその余を取り消す。  
二、 一審被告A、同Bを除く一審被告ら八名は、一審原告とともに別紙目録記載の土地につき愛知県知事に対し農地法第五条の規定による許可申請手続をなし、右許可があつたときは一審原告に対し、右土地につき名古屋法務局古沢出張所昭和三十六年九月二五日受付第二六〇〇九号、原因昭和三十六年九月一三日売買予約、権利者訴外C（同出張所昭和三十八年四月一八日受付第一一六二九号附記登記、原因右同日譲渡、権利者一審原告）なる所有権移転請求権保全仮登記に基く本登記手続をせよ。

三、 一審被告A、同Bは一審原告が右本登記手続をなす場合においてこれを承諾せよ。

四、 一審被告Aの控訴を棄却する。

五、 訴訟費用中一審被告Aの控訴費用は同人の負担とし、その余の部分は第一、二審とも一審被告らの負担とする。

六、 この判決は、第四項に限り仮に執行することができる。

#### 事 実

一審原告訴訟代理人は、

一、 原判決中一審原告勝訴の部分を除きその余を取り消す。

二、 一審被告A、同Bを除くその余の一審被告らは、一審原告とともに別紙目録記載の上地（以下「本件土地」という。）につき愛知県知事に対し農地法第五条の規定による許可申請手続をなし、右許可のあつたときは、一審原告に対し、名古屋法務局古沢出張所昭和三十六年九月二五日受付第二六〇〇九号、原因昭和三十六年九月一三日売買予約、権利者訴外C（同出張所昭和三十八年四月一八日受付第一一六二九号、原因同日譲渡、権利者一審原告）なる所有権移転請求権保全仮登記に基く本登記手続をせよ。

一審被告A、同Bは、一審原告が右本登記手続をなすことを承諾せよ。

一審被告Aは、一審原告に対し、本件土地の周囲に設置した鉄条網を撤去せよ。

訴訟費用は、第一、二審とも一審被告らの負担とする。

との判決並に工作物収去を命じた部分につき仮執行の宣言を求める。

三、 仮に、右二の請求が認容されないときは、

一審被告A、同Bを除くその余の一審被告らは、訴外C（多治見市a町b丁目c番地）とともに本件土地につき愛知県知事に対し農地法第五条による許可申請手続をなし、右許可があつたときは、右Cに対し前記受付第二六〇〇九号仮登記に基く本登記手続をせよ。

一審被告A、同Bは、一審原告が右本登記手続をなすことを承諾せよ。

訴訟費用は、第一、二審とも一審被告らの負担とする。

との判決を求める。

旨申し立て、一審被告Aの控訴に対し、一審被告Aの控訴を棄却する、控訴費用は同一審被告の負担とする、との判決を求めた。

一審被告D、同E三名、同A、同B各訴訟代理人、一審被告F法定代理人は、一審原告の控訴を棄却する、当審における新請求（予備的請求）を棄却する、控訴費用は一審原告の負担とする、との判決を求めた。

一審被告A訴訟代理人は、原判決中一審被告A敗訴の部分を取り消す、一審原告の請求を棄却する、訴訟費用は第一、二審とも一審原告の負担とする、との判決を求めた。

一審被告E、同G兩名は、当審において適式の呼出を受けながら各口頭弁論期日に出頭せず、答弁書その他の準備書面をも提出しなかつた。

当事者双方の事実上の陳述並びに証拠の提出、援用、認否は左に附加するほか原判決事実摘示と同一である（ただし、原判決五枚目裏五行目から同七枚目表五行目までおよび同九枚目表三行目の「予備的請求原因」から同四行目の「成立した」とまでを削る。）から、これをここに引用する。

（一審原告の主張）

一、 本件土地の当初の所有者Eは、訴外Cに対し本件土地を売り渡したのであるが、農地法所定の愛知県知事の許可がないので、ただちに所有権移転登記ができないため、売買予約を原因とする所有権移転請求権保全仮登記を経由したのである。従つて、Eは、Cに対し、本件土地につき印鑑証明書添付した不動産売渡証書、地目変更に必要な委任状、所有権移転登記手続に必要な委任状等を交付済みであり、かつ、県知事に対し農地法五条による許可申請手続並びに右許可ありたると

きは、所有権移転登記手続をなすべき義務を負っていたものである。

二、そこで、一審原告は、訴外Cから同人がEに対して有する本件土地売買契約上の買主たる地位並びに前記仮登記に基づく地位を譲り受け、前記仮登記につき譲渡を原因とする移転の附記登記を了し、他方、昭和三十八年四月一八日右Eとの間に、一審原告は本件土地を直接Eから買い受ける、同訴外人は一審原告のため農地法所定の転用許可申請手続をなす旨の売買契約を締結し、その旨の不動産売買公正証書を作成し、追加代金として六〇万円を右Eに支払った。

三、すなわち、一審原告は、Eの相続人たる一審被告ら（ただしA、Bの両名を除く。）に対し右公正証書に基づく売買契約により所有権移転登記手続の請求をなすこともできるし、また、訴外Cから譲渡を受けた仮登記に基いて本登記請求をなすもなし得るのであつて、本訴においては後者を選択訴求しているものである。換言すれば、第一審原告は、訴外Eとの間に前記公正証書により、本件土地の所有権移転の合意並びに農地転用許可申請をなすべき合意をなしており、かつ、訴外Cから仮登記の譲渡をも受けているので、直接Eに対し右仮登記の本登記手続を請求することができるのである。

四、予備的請求の原因（当審において追加）。

もし、第一次請求が認められないときは、訴外CはEに対し本件土地につき前記受付第二六〇〇九号の仮登記に基づく本登記を請求し得る権利を有し、また、一審原告は右Cに対し本件土地の所有権移転登記をなすことを請求する権利を有するのであるから、債権者代位権に基づき右Cの権利を代位行使し、一審被告ら（A、Bを除く。）に対しCに対し前記仮登記の本登記手続をなすことを求める。一審被告A、同Bは右本登記手続をなすにつき承諾をなすべきである。

（一審被告E三名、同A、同Bの主張）

予備的請求の原因は争う。

訴外Cの仮登記は既に一審原告に譲渡されており、同訴外人は何らの権利も有していないから、同人の権利を代位行使する旨の一審原告の請求は失当である。また、農地につき農地法五条所定の許可ありたることを条件とする所有権移転登記手続を求める代位権の行使は違法である。

証拠関係（省略）

#### 理 由

一、訴外Eが、昭和二十七年八月二九日相続により本件土地の所有権を取得したこと、右訴外人が昭和三十六年九月一三日訴外Cに対し、本件土地を愛知県知事において宅地に転用する許可を与え、これを条件として所有権を移転する旨の契約をなし、右Cにおいて右権利を保全するため同年同月二五日本件土地につき名古屋法務局古沢出張所同日受付第二六〇〇九号をもつて同年同月一三日売買予約を原因とする所有権移転請求権保全仮登記をなしたこと、その後、昭和四十一年二月一日にいたり本件土地につき一審被告Aのため同四〇年十一月二二日売買を原因とする所有権移転登記が、また、一審被告Bのため同四一年一月三十一日停止条件付代物弁済契約を原因とする所有権移転仮登記並びに右同日設定契約を原因とする根抵当権設定登記がなされたこと、以上の事実は一審被告Eとの関係においては民法一四〇条三項によりこれを自白したものとみなされ、一審被告G兩名、同Fとの関係においては、公文書であるから真正に成立したものと認められる甲第一号証、原審証人Hの証言により成立を認め得る同第四号証、原審証人Iの証言および同証言により成立を認め得る同第九号証を総合してこれを認めることができ、その余の一審被告らはいずれもこれを認めている。

二、一審原告が、昭和三十八年四月一八日訴外Cから本件土地に関する同人の権利の譲渡を受け、即日前記古沢出張所受付第一一六二九号をもつてその旨附記登記をなしたことは、一審被告Dはこれを認め、一審被告Eとの関係では民法一四〇条三項によりこれを自白したものとみなされ、その余の一審被告らとの関係では、前記甲第一号証、原審証人I、同H、当審証人Cの各証言、右H証人の証言によつて成立を認める甲第三号証（一審被告E三名、同A、同Bは成立を認める。）を総合してこれを認めることができる。しかして、前記甲第一、三、四、九号証、公文書であるから真正に成立したものと認められる同第二、五、六号証、右H証人の証言によつて成立を認め得る同第七、八号証、前記I、H、C各証人の証言を総合すれば、訴外Cは、昭和三十六年九月一三日当時の所有者Eから本件土地を買い受けたが、本件土地は農地であつて、農業を営んでいない右Cはこれにつき所有権移転登記を受けることができないので、ひとまず、前記のように所有権移転請求権保全仮登記をなしたうえ、代金全額を支払い、Eの署名捺印ある本件土地の売渡証書、地

目変換および売買による所有権移転登記用の委任状、同人の印鑑証明書等を受け取っていたこと、しかるに、本件土地につき所有権移転の本登記がなされないうち、昭和三十八年四月頃右Cは訴外Jの仲介により前記Eとの売買契約による権利を一坪当り三万円の割合で一審原告に譲渡し、同月一八日前記認定のように所有権移転請求権保全の仮登記につき譲渡を原因とする附記登記を経由したことが、その際一審原告は右Jの指示により後日Eから間違いなく本登記を受けることができるようにするためとのことで、右同日Eとの間で、「一審原告は、本件土地をEから代金六〇万円で買い受ける。Eは一審原告の請求があつたときは本件土地を宅地に転用するための許可申請手続をなす。右許可があつたときは、Eは一審原告に対し所有権移転登記手続をなす。」ことを要旨とする不動産売買契約公正証書を作成したうえ、六〇万円をEに支払ったこと等の事実を認めることができ、右認定をくつがえすに足る証拠はない。

〈要旨〉右認定の事実関係によれば、Cは農地法五条所定の愛知県知事の許可を条件として本件土地をEに、〈要旨〉Eから買い受け所有権移転請求権保全の仮登記を取得し、次いで右売買契約上の買主たる地位を一審原告に譲渡し、右仮登記につき譲渡の附記登記をなしたのであるから、これにより一審原告は右Eに対し直接買主たる地位に立つにいたつたものというべく、次いで、一審原告は右Eに対し本件土地につき宅地に転用する許可申請手続をなすべきことおよび右許可ありたるときは一審原告のため所有権移転登記手続をなすべきことを約せしめ、もつて、右買主たる地位の譲渡につき右Eの承諾を得たのであるから、これによつて、直接右Eに対し本件土地につき愛知県知事に対する転用許可申請並びに右許可ありたるときにおいて前記仮登記の本登記手続をなすべきことを求め得るにいたつたものというべきである。

もつとも、右Eの一審原告に対する右許可申請並びに登記手続をなすことの承諾は形式的には両者の間の売買契約の条項として合意されたものではあるけれども、右は一審原告やJが法律に暗かつたため売買契約の形式を踐んだにすぎず、その真意は本件土地を重ねてEから買い受けるというにあつたものではなく（Eに支払われた六〇万円は本件土地の売買代金としては著しく低額である。）、Cより取得した仮登記に基づく地位を保持しつつ、確実に右Eより本件土地の移転登記を得ようとするにあつたことは疑いを容れないから、右合意が形式上売買契約の条項の一部とされていることはいまだもつて前記のように解することの妨げとなるものではない。

なお、右のように解すると、買主たる地位の譲渡を受けた者と当初の売主たる農地所有者とが（中間者を省略して）農地法五条の許可申請をなすことを認めることになり、中間者が右法条所定の許可を与えるに値しないような者であつた場合において不当な結果を生ずるとの非難があり得るであらう。しかしながら、農地の買主からその地位の譲渡を受けた者が、該譲渡につき所有者（当初の売主）の承諾を得、かつ、これに対し直接自己と共同して前記許可申請をなすべきことを約せしめられている場合においては、右地位譲受人は法律上、所有者に対し直接の買主たる地位に立つものであるから、この者が、所有者に対し前記許可申請をなすにつき協力を請求する権利を有することを否定する根拠はこれを見出し得ない。両者の間に中間者が介在している事実があり、これが因をなして農地転用許可が与えられないことがあり得るとしても、右は許可申請のなされた後、行政庁がその専権により決すべきことがらであつて、かかる危惧が存するの一事をもつて、裁判所は、前記のごとき地位譲受人が農地所有者に転用許可申請についての協力を訴求するのに対し、ただちにこれを拒否する態度に出るべきではないと考える。したがつて、前記非難は失当であるといわなければならない。

三、次に、右Eが昭和四〇年七月六日死亡し、一審被告A、同Bを除く一審被告八名がこれを相続し、訴外人の権利義務一切を承継したことは一審被告らにおいて明らかに争わないからこれを自白したものとみなされる。しからば、一審原告は、右一審被告ら八名に対し、本件土地につき愛知県知事に対し、農地法五条の規定による許可申請手続をなし、かつ、前記所有権移転請求権保全仮登記（附記登記を含む。）の本登記手続をなすべきことを求める権利があるというべきである。もつとも、右本登記手続請求は、将来の給付の訴であるけれども、本件訴訟における一審被告らの態度に徴し右知事の許可ありた場合においても同人らの任意の履行は到底これを望み得ないと認められるから予めその請求をなす必要がある場合に於けるものというべきである。

四、一審被告A、同Bの有する前記所有権移転登記、停止条件付所有権移転仮

登記、根抵当権設定登記は、一審原告が附記登記により譲渡を受けた前記仮登記に後れるものであることは明らかであるから、一審原告において県知事の転用許可を受けたうえ右仮登記の本登記をなす場合においては、これについて承諾をなす義務がある。しかして、一審原告のこの請求もまた将来の給付の訴に属するというべきであるが、これについても前項同様予めその請求をなす必要があるということができる。

五、 進んで、一審原告の一審被告Aに対する鉄条網撤去請求について審究するに、一審被告Aが本件土地の周囲に鉄条網を設置していることは当事者間に争いがなく、昭和四一年四月一日本件土地を撮影した写真であることに争いがない甲第一〇、一一号証、成立に争いない乙第一号証、原審証人Hの証言、原審における一審被告A本人尋問の結果を総合すれば、一審原告は、訴外Cより昭和三八年四月本件土地の引渡を受け、昭和三九年夏頃これに盛土をなし、昭和四一年二月頃その地上に物置小屋の建築をはじめたこと、しかるに一審被告Aはこれより先昭和四〇年一月中旬名古屋高等裁判所における調停においてEの相続人より本件土地を買い受けていたため、一審原告の右建築工事を不当なりとし同四一年三月中本件土地の周囲に杭を打ち鉄条網をめぐるして右工事を妨害するにいたつたことが認められ、右認定を左右するに足る証拠はない。してみると、一審被告は一審原告の本件土地の占有を妨害しているものといえることができるから、占有権に基づき一審被告Aに対し右鉄条網の撤去を求める一審原告の請求は正当として認容すべきである。

六、 以上説示のとおりであるから、一審原告の第一次の請求は全部正当として認容すべく、右と異なる原判決中一審原告敗訴部分を取り消し、一審被告Aの控訴を棄却し、訴訟費用の負担につき民訴法九六条、八九条、九三条一項本文、鉄条網撤去を命じた部分の仮執行宣言につき同法一九六条を適用して主文のとおり判決する。

(裁判長裁判官 伊藤淳吉 裁判官 宮本聖司 裁判官 土田勇)

別紙

目録

名古屋市d区e町f丁目g番

一、田 一五二.〇六平方メートル(一畝十六歩)