

論 説

登記簿上の名義人を農地の所有者としてした 滞納処分の効力及び原告適格について

—最高裁昭和 62 年 1 月 20 日第三小法廷判決を参考にして—

国税庁 海外税務分析官
白 木 康 晴

◆SUMMARY◆

国税滞納処分としてした差押えに民法が適用されるか否かについては、多数説はその適用を肯定し、判例においても二つの最高裁判決（昭和 31 年 4 月 24 日第三小判決及び昭和 62 年 1 月 20 日第三小判決）により、その適用が肯定されているところである。本稿においては、上記昭和 62 年最高裁判決を参考にしつつ、国税滞納処分としての差押えの対象が農地である場合を想定してケース分けを行い、当該差押処分の効力を検討するものである。また、当該差押処分についての原告適格等についても、併せて検討する。

（平成 30 年 2 月 28 日税務大学校ホームページ掲載）

（税大ジャーナル編集部）

文中意見にわたる部分については、執筆者の個人的見解であり、税務大学校、国税庁あるいは国税不服審判所等の公式見解を示すものではありません。

目 次

1 はじめに—本稿の目的—	104
2 昭和 62 年最高裁判決について	105
3 民法 94 条 2 項、110 条が類推適用等された判例	106
(1) 最高裁昭和 45 年 4 月 16 日第一小法廷判決（民集 24 卷 4 号 266 頁）	106
(2) 最高裁昭和 45 年 9 月 22 日第三小法廷判決（民集 24 卷 10 号 1424 頁）	107
(3) 最高裁昭和 45 年 7 月 24 日第二小法廷判決（民集 24 卷 7 号 1116 頁）	107
(4) 最高裁昭和 44 年 5 月 27 日第三小法廷判決（民集 23 卷 6 号 998 頁）	107
(5) 最高裁昭和 43 年 10 月 17 日第一小法廷判決（民集 22 卷 10 号 2188 頁）	107
(6) 最高裁平成 18 年 2 月 23 日第一小法廷判決（民集 60 卷 2 号 546 頁）	108
(7) まとめ	108
4 表見代理行為及び無権代理行為について	108
(1) 表見代理行為	108
(2) 無権代理行為	109
5 農地の売買と農地法の許可について	109
(1) 農地法の規制	109
(2) 農地とは	109
(3) 許可の性質	110
(4) 許可の要否が問題となる場合	110
(5) 売買契約締結後に農地が非農地化した場合	110
(6) 農地法 3 条の許可を受けていない者の原告適格	112
(7) 農地法 5 条の許可を受けていない者の原告適格	113
6 農地に対する滞納処分とした差押えの効力	113
7 原告適格（不服申立適格）について	114
8 おわりに	115

1 はじめに—本稿の目的—

国税滞納処分とした差押えに民法が適用されるか否かについては、多数説はその適用を肯定し、判例においても二つの最高裁判決により、その適用が肯定されているところである。すなわち、最高裁昭和 31 年 4 月 24 日第三小法廷判決（民集 10 卷 4 号 417 頁、以下「昭和 31 年最高裁判決」という。）において、国税滞納処分による差押えについては、民法 177 条の適用があると判断され、また、最高裁昭和 62 年 1 月 20 日第三小法廷判決

（訟務月報 33 卷 9 号 2234 頁、以下「昭和 62 年最高裁判決」という。）において、不実の登記に係る名義人に対する滞納処分として当該登記に係る不動産の差押えをした行政庁は民法 94 条第 2 項の第三者に該当すると判断されているところである⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾。

昭和 62 年最高裁判決のケースでは、差押え対象となった不動産は、住宅用の土地・建物であるが、本稿においては、昭和 62 年最高裁判決を参考にしつつ、国税滞納処分としての差押えの対象が農地である場合を想定し、

買受人（甲）が、他人（乙）の承諾を得て、乙の名義で農地を買い受け、乙が農地法3条の許可を受け、その者（乙）の名義で所有権移転登記を経由していたところ、名義人（乙）の滞納を理由として税務署長が当該登記に係る農地に対し滞納処分による差押えをした場面を基本形とし、更に農地が非農地化した場合などにおける差押処分の効力について検討しようとするものである。また、甲は、差押処分に対する取消訴訟又は不服申立を提起又は申立できるかという原告適格（又は不服申立適格）についても、併せて検討することとする。

国税滞納処分による差押えの対象となる不動産が農地の場合、注意すべきところは、農地の売買等に農地法上の規制があり、農地法所定の許可を受けない限り、売買等は無効とされていることである。国税滞納処分として差押えができるのは滞納者に属する財産であり、農地の所有権の帰属は重要な問題となる。さらに、所有権の帰属の問題は、原告適格にも影響を及ぼすこととなる。農地の売買と農地法上の許可に関する判例をとりあげ、農地の所有権がいずれに属するのかについても必要な範囲で触れておくこととする。

2 昭和62年最高裁判決について

(1) 本判決の概要

本件は、土地・建物（以下「本件不動産」という。）の所有者X（原告、控訴人、上诉人）が、本件不動産の所有権につき登記を有していたところ、X不知の間に訴外滞納者への所有権移転登記が経由されていた。Z（行政庁、参加人）が訴外滞納者に係る租税債権を徴収するため、国税滞納処分として訴外滞納者名義の本件不動産について差押えをし、その旨の登記を経由し、公売を実施した結果、Y（被告、被控訴人、被上诉人）が買受人となり、所有権移転登記を受けた。そこで、XがZに対し公売処分の無効確認を求めるとともに、

Yに対しても所有権移転登記の抹消を求めたが、Zに対する訴えは取り下げた。裁判所は、Zに対して行政事件訴訟法39条に基づく出訴の通知したことから、Zが訴訟に参加した。

これに対してYは、公売期日当時、本件不動産は、訴外滞納者の所有であったから、公売は有効である、仮に公売期日当時、本件不動産が訴外滞納者の所有でなかったにしても、民法94条2項の類推適用により、Yが所有権を取得したとして、本件不動産を占有しているXに対して明渡請求の反訴を提起したものである。

争点は、不動産の所有者が、その不知の間に不実の所有権移転登記が経由された場合に、民法94条2項が類推適用されるか（争点1）、第三者が同項の保護を受けるためには、善意・無過失の主張立証が必要か（争点2）、国税滞納処分として差押えをした行政庁は、同項の第三者に当たるか（争点3）である。

第1審（那覇地裁）、控訴審（福岡高裁那覇支部）で共にXの請求が棄却されている模様であり（第1審、控訴審判決共に公刊されていない。）、Xが上告していた。

最高裁は、次のとおり判断して上告を棄却している。「不動産の所有者が、その不知の間に不実の所有権移転登記の経由されたことを知りながら、その存続を明示又は黙示に承認していた場合には、民法94条2項が類推適用されると解すべきであり、この場合に第三者が、同項の保護を受けるためには、自己が善意であったことを主張立証するをもって足り、その善意について無過失であることを主張立証するを要しないと解するのが相当である（最高裁昭和42年（オ）第1209号、第1210号昭和45年4月16日第一小法廷判決・民集24巻4号266頁、同昭和43年（オ）第91号昭和45年9月22日第三小法廷判決・民集24巻10号1424頁、同昭和41年（オ）第231号昭和42年1月19日第一小法廷判決・裁判集86号75頁参照）。そして、右に

いう第三者とは、虚偽表示の当事者又はその一般承継人以外の者であって、その表示の目的につき法律上利害関係を有するに至った者をいい、不実の登記に係る名義人に対する滞納処分として右登記に係る不動産について差押えをした行政庁及び当該公売に係る買受人は右にいう第三者に当たると解するのが相当である（最高裁昭和 40 年（オ）第 204 号昭和 45 年 7 月 24 日第二小法廷判決・民集 24 卷 7 号 1116 頁、同昭和 29 年（オ）第 79 号昭和 31 年 4 月 24 日第三小法廷判決・民集 10 卷 4 号 417 頁、同昭和 42 年（オ）第 694 号昭和 44 年 11 月 14 日第二小法廷判決・民集 23 卷 11 号 2023 頁参照）。」

(2) 争点 1 及び争点 2 について

実体関係に符合しない登記の存在を真実の所有者が事前に承認している場合、所有者と仮装名義人の通謀虚偽表示があるときは、民法 94 条 2 項の適用となり、所有者と仮装名義人の通謀虚偽の意思表示がないときは、仮装名義人の名義使用に対する承諾の有無にかかわらず、登記を信頼して目的不動産につき法律上利害関係を有するに至った第三者は、同項の類推適用によって保護されることとなる。また、真実の所有者が不知の間に不実の所有権移転登記が経由され、真実の所有者が事後的な明示又は黙示の承認を与えた場合も、民法 94 条 2 項が類推適用されることは本件に引用されている最高裁判決（上記昭和 45 年 4 月 16 日第一小法廷判決及び昭和 45 年 9 月 22 日第三小法廷判決）で確立されており、本件は、真実の所有者が不知の間に不実の所有権移転登記が経由され、真実の所有者が事後的な明示又は黙示の承認を与えた場合も、民法 94 条 2 項が類推適用されたとした事例の一つである。民法 94 条 2 項の適用又は類推適用される場面では、第三者が善意であればよく、善意について無過失であることまで要求されないのが判例の立場である⁽⁴⁾。

なお、民法 94 条 2 項、110 条の類推適用

事例の判例については、次の 3 で検討することとする。

(3) 争点 3 に関して、本件は、国税滞納処分としてした差押えに民法 94 条 2 項が適用されることについて最高裁として初めて判断したものであり、不実の登記に係る名義人に対する滞納処分として右登記に係る不動産について差押えをした行政庁及び当該公売に係る買受人は右にいう第三者に当たると解するのが相当であるとしている⁽⁵⁾。なお、同項に規定する第三者とは、虚偽表示の当事者またはその一般承継人以外の者であって、その表示の目的につき法律上利害関係を有するに至った者をいうとされている。

本件で引用されている昭和 31 年最高裁判決は、国税滞納処分としてした差押えに民法 177 条が適用されると判断した初めての最高裁判決であり、同判決は「国税滞納処分においては、国は、その有する租税債権につき、自から執行機関として、強制執行の方法によりその満足を得ようとするものであって、滞納者の財産を差し押さえた国の地位は、あたかも、民事訴訟法上の強制執行における差押債権者の地位に類するものであり、租税債権がたまたま公法上のものであることは、この関係において、国が一般私法上の債権者より不利益の取扱を受ける理由となるものではない」から、滞納処分としてした差押えに民法 177 条が適用されるとしている。

3 民法 94 条 2 項、110 条が類推適用等された判例

(1) 最高裁昭和 45 年 4 月 16 日第一小法廷判決（民集 24 卷 4 号 266 頁）

本判決は、「およそ、未登記の建物所有者が他人に右建物の所有権を移転する意思がないのにその他人の承諾をえて右建物につきその他人名義の所有権保存登記を経由したときは、建物所有者は、民法 94 条 2 項の類推適用により、登記名義人がその所有権を取得しな

かったことをもって、善意の第三者に対抗することができないと解すべきことは、当裁判所の判例とするところである(最高裁昭和38年(オ)第157号同41年3月18日第二小法廷判決民集20巻3号451頁参照)。そして、このことは、未登記の建物所有者が、旧家屋台帳法(昭和22年法律第31号)による家屋台帳にその建物が他人の所有名義で登録されていることを知りながら、これを明示又は黙示に承認した場合であっても同様に解すべきものである。けだし、未登記の建物については、家屋台帳上の所有名義が、右建物の所有権帰属の外形を表示するものであり、建物所有者が右外形の表示につき事前に承認を与えた場合と事後に承認した場合とで、その外形に信頼した第三者の保護の程度に差等を設けるべき理由はないからである。」と判示し、真の所有者が不実の所有権取得名義とすることに事前の承認を与えた場合だけでなく、不実の所有名義の存続に事後的な承認を与えた場合も民法94条2項が類推適用されることを明らかにしたものである⁶⁾。

(2) 最高裁昭和45年9月22日第三小法廷判決(民集24巻10号1424頁)

本件は、不動産の所有者甲が、その不知の間に甲から乙に対する不実の所有権移転登記の経由されたことを知りながら、経費の都合や、のちに乙と結婚して同居するようになった関係から、抹消登記手続を4年余にわたって見送り、その間に甲において他から金融を受けた際にもその債務を担保するため乙所有名義のまま右不動産に対する根抵当権設定登記が経由されたような事情がある場合には、民法94条2項を類推適用し、甲は、不動産の所有権が乙に移転していないことをもって、その後これを乙から買い受けた善意の第三者丙に対抗することができないものと解すべきであるとされたものである。本判決は、不実の所有権移転登記の経由が所有者の不知の間に他人の専断によってされた場合でも、所

有者がその不実の登記のされていることを知りながら、これを存続せしめることを明示又は黙示に承認していたときは、民法94条2項が類推適用されることを明らかにした⁷⁾。

(3) 最高裁昭和45年7月24日第二小法廷判決(民集24巻7号1116頁)

本件は、不動産の所有者甲が、乙にその所有権を移転する意思がないのに、乙名義を使用して他からの所有権移転登記を受けたときは、右登記について乙の承諾がない場合においても、民法94条2項を類推適用して、甲は、乙が右不動産の所有権を取得しなかったことをもって、善意の第三者に対抗することができないものと解すべきであるとされたものである。民法94条2項が類推適用されたこれまでのケースは、真の所有者の承諾と並んで、仮装名義人の承諾も認定されていたところであるが、本判決は、仮装名義人の承諾は、同項の類推適用のための要件ではないことを明らかにしたものである⁸⁾。

(4) 最高裁昭和44年5月27日第三小法廷判決(民集23巻6号998頁)

本件は、甲が乙の承諾のもとに乙名義で不動産を競落し、丙が善意で乙からこれを譲り受けた場合においては、甲は、丙に対して、登記の欠缺を主張して右不動産の所有権の取得を否定することはできないとされたものである。民法94条2項が類推適用されたこれまでのケースは、登記は登記名義人から善意の第三者に移っており、その後に至って、真の所有者がその抹消登記手続を請求するものであったが、本判決は、登記は未だ仮装名義人のところに残っており、善意の第三者に登記は移っていない場合であっても所有権の取得を否定することはできないと判断したものである⁹⁾。

(5) 最高裁昭和43年10月17日第一小法廷判決(民集22巻10号2188頁)

本件は、不動産について売買の予約がされていないにもかかわらず、相通じて、その予

約を仮装して所有権移転請求権保全の仮登記をした場合において、外観上の仮登記権利者がほしいままに右仮登記に基づき所有権移転の本登記手続をしたときは、外観上の仮登記義務者は、右本登記の無効をもって善意無過失の第三者に対抗することができないと解すべきであるとされたものである。本判決は、仮登記の外観を仮装した者がその外観に基づいてされた本登記を信頼した善意無過失の第三者に対して、責に任ずべきことは、民法 94 条 2 項、同法 110 条の法意に照らし、外観尊重および取引保護の要請というべきだからであると判示し、一般法理である禁反言ないし信義則の原則を適用したものとされている⁽¹⁰⁾。

(6) 最高裁平成 18 年 2 月 23 日第一小法廷判決（民集 60 卷 2 号 546 頁）

本件は、代理人が権限を逸脱して自己名義に所有権移転登記した上で、不動産を第三者に売却したが真の権利者に虚偽の外観作出への関与や承認がなかったケースである。このような場合であっても、不実の所有権移転登記されたことにつき、所有者に自らこれに積極的に関与した場合やこれを知りながらあえて放置した場合と同視し得るほど重い帰責性があるとして民法 94 条 2 項、110 条を類推適用すべきものとされた事例である。本判決は、従来の民法 94 条 2 項類推適用においては虚偽の外観作出に対する真の権利者の関与ないし承認が必要とされていたところであるが、権利者に虚偽の外観作出への関与や承認がない場合であっても、虚偽の外観が作出されたことにつき、権利者に自らこれに積極的に関与した場合やこれを知りながらあえて放置した場合と同視し得るほど重い帰責性があったときは、真の権利者の権利が犠牲になったとしても善意無過失の第三者の保護を図ろうとしたものとされている⁽¹¹⁾。

(7) まとめ

昭和 62 年最高裁判決のケースは、不動産

の所有者が、その不知の間に不実の所有権移転登記の經由されたことを知りながら、その存続を明示又は黙示に承認していた場合に該当するとされたことから、上記(1)及び(2)の判例に沿って、民法 94 条 2 項が類推適用されると判断された。不実の所有者名義の存続を明示又は黙示に承認した否かは事実認定の問題となる。単なる放置にとどまる場合は、同項の類推適用では判断できなくなる可能性があり、上記(5)のケースのように禁反言ないし権利外観法理といった一般法理が適用される場合、第三者が保護されるためには、善意・無過失が必要となる⁽¹²⁾。

さらに、上記(6)のケースのように代理人が権限を逸脱して自己名義に所有権移転登記した上で、不動産を第三者に売却したケースでは、権利者に虚偽の外観作出への関与や承認がない場合であっても、虚偽の外観が作出されたことにつき権利者に自らこれに積極的に関与した場合やこれを知りながらあえて放置した場合と同視し得るほど重い帰責性があったときは、民法 94 条 2 項、110 条が類推適用されることとなる⁽¹³⁾⁽¹⁴⁾。このように代理人が関係する場合は、表見代理行為または無権代理行為の問題となり、次の 4 で検討することとする。

4 表見代理行為及び無権代理行為について

(1) 表見代理行為

本人が特定の者に代理権を与えた旨を表示したときに表見代理が成立する(民法 109 条)。代理権が与えられたか否かについて、たとえば、印鑑を保管させたことが単なる保管か、代理権の授与に当たるかがしばしば問題になり、特定の取引行為に関連した交付は、一般に代理権の授与に当たるとされている。代理人が直接本人名義で権限超越行為をし、相手方が権限内の行為と信じたことに正当の理由があるときも表見代理が成立する(同法 110 条)。同条に規定する正当な理由とは、相手方

が権限外の行為であることを知らず、そして知らなかったことについて過失がなかったことを意味すると解されている⁽¹⁵⁾。

民法 109 条と 110 条は重畳して適用される場合があり、たとえば、不動産の所有者が、登記手続のために甲に印鑑、白紙委任状、権利証等を交付していたところ、甲がこれらの書類等を A に交付し、A が所有者の代理人として乙と売買契約を締結した場合、A は無権代理人であるが、白紙委任状等の所持によって 109 条の表見代理が成立すると、これが基本代理権となって不動産の売買につき、乙が A に権限があると信じたことに正当な理由があるときは 110 条の表見代理が成立することになる⁽¹⁶⁾。

また、代理人が代理権の消滅後なお代理人として行為をした場合、相手方が過失なくして代理権の消滅を知らなかったときも表見代理が成立する（同法 112 条）。

(2) 無権代理行為

表見代理行為と異なり、なんらの代理権のない者の行為は、外観上どんなに代理行為らしくみえても、本人について効力は生じない（同法 113 条 1 項）。しかし、本人はこれを追認して最初から代理権があったと同様の効果を生じさせることができる（同法 116 条）。また、追認を拒絶して自己に対する無権代理の効果が自分に及ばないよう確定することも可能である⁽¹⁷⁾。

前記(1)の例で、不動産の真実の所有者に無断で、甲が勝手に印鑑、必要書類を持ち出し、乙が甲を代理人と信じて不動産を買い受け所有権移転登記を経由したとしても、所有者本人についてなんら効力が発生しない。本人が追認をしたときは、不動産の譲渡時に遡及して効力が発生するが、追認を拒絶したときは、所有権移転の無効が確定する。本人が追認を拒絶し、又は無権代理人が自己の代理権を証明できなかった場合、当該無権代理人は、相手方の選択により、契約の履行又は損害賠償

の責任を負うこととなる（同法 117 条 1 項）。

5 農地の売買と農地法の許可について

(1) 農地法の規制

本稿の目的である農地に対する滞納処分としてした差押えの効力及び原告（不服申立）適格の検討のために、必要な範囲で農地法の規定及び農地の売買・許可に関する判例の内容を検討することとする。

昭和 27 年に制定された農地法は、制定以来、累次の改正が行われているが、農地の売買や転用等に原則として、都道府県知事又は農業委員会の許可が必要とされることは変更されていない⁽¹⁸⁾。すなわち、農地について所有権を移転し、又は地上権、永小作権、質権、使用貸借による権利、賃借権若しくはその他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、原則として、当事者が農業委員会の許可を受けなければならない旨規定し（農地法 3 条）、農地を農地以外のものにするために、3 条 1 項本文に掲げる権利を設定し、又は移転する場合には、原則として、都道府県知事の許可を受けなければならない旨規定している（同法 5 条）。なお、昭和 44 年に都市計画法が施行されたことに伴い、市街化区域内の農地の転用については許可は不要となり、届出でよいこととなった（同法 5 条 1 項六号）。そして、許可を受けないでした行為は無効であるとし（同法 3 条 7 項、5 条 3 項）、違反行為には、罰則が規定されている（同法 64 条）。また、農地法の対象は農地であり（同法 2 条 1 項）、土地が農地以外のものになった場合は、農地法の規制は及ばなくなるが、都道府県知事が、必要あると認めるときは、違反転用者に対する原状回復等の措置命令が規定されている（同法 51 条）。

(2) 農地とは

農地とは、耕作の目的に供される土地をいい（同法 2 条）、耕作とは、土地に労資を加

え、肥培(ひばい)管理を行って作物を栽培することをいう。そして、ある土地が耕作の目的に供される土地か否かは、その土地の事実状態に基づいて客観的に判定すべきものとされ(現況主義)、登記簿等における地目、耕作者の主観的意思等にかかわらず客観的状况に基づいて決定される。判例も、農地か否かはこのような現況主義に基礎をおくとしている。学校農園が農地と認められた例があるのに対し、家庭菜園、空闲地利用による一時的開墾・耕作地、不法に開墾された土地は農地と認められていない⁽¹⁹⁾。

(3) 許可の性質

前記(1)で記載したとおり、農地法は、農地の売買等又は転用を前提とした農地の売買等のいずれについても、原則として、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とし、許可を受けないでした行為は無効であるとしている。農地法3条又は同法5条の許可は、法律行為の効力発生要件であり、講学上の認可とされているものである。つまり、第三者の行為を補充して効力を発生させる補充行為に当たるものである。そのため、許可は、私法行為の性質を改変したり、その有する瑕疵を治癒したりするものではないことから、例えば、所有権の移転行為において無効、取消事由があれば、後に許可があったからといって、無効、取消の問題が解消するものではないこととなる。

なお、許可の対象は、所有権の移転や賃借権等の設定行為であり、売買契約や賃貸借契約自体ではなく、これらの契約は、許可がなくとも有効に成立する(効力は発生していない)こととなる⁽²⁰⁾。

(4) 許可の要否が問題となる場合

売買契約に無効原因、取消原因、解除原因があり、契約が無効、取消し、解除された場合、いずれも農地法3条の許可は不要とされている。所有権の移転と復帰があると考えられなくもないが、売買契約が無効の場合、最

初から所有権移転がなかったことになるため、所有権が再移転するものではなく、また、取消し、解除の場合、遡及効があるため、所有権が再移転するわけではないからとされている⁽²¹⁾。

競売、公売はいずれの場合も許可が必要とされている。持分の譲渡、共有物の分割にも許可が必要であるが、遺産分割は許可が不要であると規定されている(同法3条1項十二号)⁽²²⁾。

(5) 売買契約締結後に農地が非農地化した場合

イ 前記(1)のとおり、転用を目的とする農地の売買は、農地法5条の規定による都道府県知事の許可を受けなければその効力が生じないが(市街化区域内の農地については、農業委員会への届出)、ある土地が農地か否かは、客観的状况によって決定されることになるため、農地が無許可で宅地化された場合、農地法の適用が排除され、同法5条の許可がなくとも買主は目的土地の所有権を取得できるのかという問題がある。つまり、許可前に、農地を非農地化すれば、同法5条の許可なくして所有権を移転することが可能となれば、脱法行為を助長することになりかねないという問題である。

ロ この問題に関する最高裁判決をいくつか挙げておくこととする。

① 最高裁昭和42年10月27日第二小法廷判決(民集21巻8号2171頁)

本件は、農地を目的とする売買契約締結後に売主が土盛りをし、その上に建物が建築され、そのため当該土地が恒久的に宅地化となった事案である。農地の売買契約締結後に買主の責めに帰すべからざる事情により農地でなくなった場合には、当該土地は5条許可の対象から外れ、売買契約は知事の許可なしに完全に効力を生ずるとした⁽²³⁾。

② 最高裁昭和44年10月31日第二小法

廷判決（民集 23 卷 10 号 1932 頁）

本件は、農地を目的とする売買契約締結後に買主が地盛りをし居宅を建築した事案である。売買契約締結当時、目的土地を含む周辺一帯が都市計画区域に指定されており、目的土地の周辺も大部分が宅地用として分譲されるなど、目的土地が周辺土地の客観的事情の変化に伴い次第に宅地として性格を帯びるに至っており、かつ、売主が宅地化を前提とした価格で売り渡し、敷地所有名義人として建築承諾書を交付するなど、自ら宅地化の促進を図ったという事情があるときには、売買契約は目的土地が宅地に変じた時に知事の許可を経ることなしに完全にその効力を生ずるとした。

③ 最高裁昭和 50 年 11 月 28 日第三小法廷判決（判例時報 805 号 63 頁）

農地の売買契約締結後、買主が無許可で家屋を建築したが、その後、当該土地は都市計画法による市街化区域に属することとなり、農地の現況が宅地となった場合には、特段の事情のない限り、売買契約は知事に対する届出なしに効力を生ずるとした。

④ 最高裁昭和 52 年 2 月 17 日第一小法廷判決（民集 31 卷 1 号 29 頁）

農地を目的とする売買契約締結後に買主（原告）が当該農地を宅地化した場合であっても、買主が、自ら経営を事実上支配する会社（被告）の名義で当該農地を買い受けて同社の名義で農地法 5 条の許可を受け、地上に建物を建築してこれを会社の営業所に使用し、これによって土地が恒久的に宅地化されているなどの事情があるときには、宅地化により、売買契約は、知事の許可を経ることなしに、完全にその効力を生ずるとした⁽²⁴⁾。

ハ 農地の無許可転用に對する判例をみると、上記①にあるように、売主による宅地化と

いう買主の責めに帰すべからざる事情による場合、同法 5 条の許可がなくとも買主は目的土地の所有権を取得できるとされていた。上記②、③では、買主が無許可で宅地化したのであるが、②の場合、目的土地の周辺の客観的状況及び売主が宅地化の促進を図っていたことから、買主は許可なくして所有権を取得できるとし、③では、目的土地が都市計画法による市街化区域に属することとなった場合は、特段の事情のない限りという限定が付されているが、純然な現況主義が採用され、買主は許可なくして所有権を取得できるとしている。

ニ ①～③の判例と対比して、④の判例はやや異例のものとされている。買主が無許可（経営を事実上支配する会社の名義で許可取得）で宅地化したケースであるが、目的土地の周辺の客観的状況、目的土地が市街化区域に属するの可否か、さらに売主の宅地化への協力度合い等が認定されていない。また、紛争の当事者は、売買契約の当事者ではなく、実質的な買主と、不実の名義人（買主が経営を事実上支配する会社）であった。④は無許可転用に關する事例判決の一つであるが、判決理由の中に、いくつか参考となる部分があるので、若干触れておくこととする⁽²⁵⁾。

(イ) 被告会社の名義で農地法 5 条の許可を取得したからといって、原告である買主が所有権を取得することはできないとしている。このことは、許可の流用は認められないことを意味している。

(ロ) 被告会社名義の許可があっても、売主と被告会社の間には、所有権移転の原因となる法律行為がないので、被告会社が所有権を取得することはないとしている。農地法 5 条の許可の性質は前記(3)のとおり、第三者の行為を補充して効力を発生させる補充行為に当たるので、私法行為の性質を改変したり、その有する瑕疵

を治癒したりするものではないことから、所有権の移転行為がない場合には、後に許可があったからといって、所有権を取得できるものではないこととなる。

- (ハ) 原告が農地を被告会社名義にしたのは、原告が免税措置の適用を受けるため及び執行免脱の意図だったとしても、その一事だけで行為がすべて当然に公序良俗に反し、不法原因給付に該当するものではないとしている。

(6) 農地法 3 条の許可を受けていない者の原告適格

イ 農業委員会の許可を受けない農地の賃借人は、当該農地の所有権移転について知事が第三者に与えた許可処分の無効確認を求める原告適格があるかについて、最高裁昭和 41 年 12 月 23 日第二小法廷判決（民集 20 卷 10 号 2248 頁）（以下「昭和 41 年最高裁判決」という。）は、賃借権等の設定について農業委員会の許可を受けていない以上、当該農地の所有権移転について知事が第三者に与えた許可処分の無効確認を求める原告適格を有しないと判断している。

行政処分に対して、取消訴訟を提起することができる者は当該処分につき取消しを求める法律上の利益がある者に限られており（行政事件訴訟法 9 条 1 項）、法律上の利益がある者とは、当該処分により自己の権利若しくは法律上保護された利益を侵害され、又は必然的に侵害されるおそれのある者をいうとするのが通説、判例の立場である。処分の名宛人は、一般的には、取消訴訟を提起する法律上の利益がある者に該当するが、処分の名宛人以外の第三者が、取消訴訟を提起する場合、当該第三者の原告適格の有無（法律上の利益の有無）について争われることが多い⁽²⁶⁾。

昭和 41 年最高裁判決の事例では、賃借権等の設定を受け現に耕作しているが農業委員会の許可を受けていない者の原告適格

の有無が問題となった。農業委員会の許可を受けていないことから、設定行為の効力は発生していないので、権利はなく、事実上耕作している地位にとどまるものと考えられる。また、許可を受けずに賃借権の設定を受けた者は三年以下の懲役又は十万円以下の罰金に処することとされており（当時の農地法 92 条）、法律上保護された利益を侵害される者に該当せず、したがって、原告適格を有しないとされたものである⁽²⁷⁾。

ロ 昭和 41 年最高裁判決の事例は、賃借権の設定に係るものであり所有権移転のケースではないものの、所有権移転の場合の参考になると思われる。農地の買受人（甲）が、他人（乙）の承諾を得て、乙の名義で農地を買い受け、乙が農地法 3 条の許可を受け、その者（乙）の名義で所有権移転登記を経由していた場合を想定することとする。なお、昭和 41 年当時、農地法に基づく処分については、不服申立前置主義が採用されており、審査請求又は異議申立てに対する裁決又は決定を経てからでないと、取消訴訟を提起できなかったが、平成 26 年に自由選択主義が採用され、不服申立又は訴訟のいずれかを自由を選択することができる⁽²⁸⁾。

ハ これまでの考察結果によれば、甲は乙が許可を受けたからといって、甲が所有権を取得することはできず（許可の流用は認められない）、また、乙が許可を受けたとしても、乙は単なる名義人であり、売主と乙の間には、所有権移転の原因となる法律行為がないので、乙が所有権を取得することはないこととなる⁽²⁹⁾。そして、乙から当該農地を譲り受け、許可を受けた丙が善意の第三者である場合、民法 94 条 2 項の類推適用により乙への所有権移転の無効をもって丙に対抗することはできないこととなる。

また、甲が当該農地の所有権移転につい

て知事が丙に与えた許可処分の無効確認又は取消しを求めて訴訟を提起した場合、原告適格が認められるのかという問題が生じる。買受人の甲の地位は、甲名義で許可を受けていないので所有権を取得しておらず、引渡しを受け占有又は耕作していたとしても権原がなく、事実上の占有者又は耕作者にとどまる⁽³⁰⁾。農地法 64 条 2 号によれば、偽りその他不正の手段により許可を受けた者は、三年以下の懲役又は三百万円以下の罰金に処するとされており、法律上保護された利益を侵害されるおそれのある者にも該当しないことから原告適格を有しないものと思われる。

(7) 農地法 5 条の許可を受けていない者の原告適格

次に、農地が非農地化となった場合、前記判例③及び④から、市街化区域内に属する農地を、甲が乙名義で買受け、乙が農地法 5 条の許可を受け、甲が宅地化した場合、特段の事情がない限り、甲は許可を受けていないが売買契約の効力が発生し、甲が所有権を取得することとなる。そして、乙から当該土地を譲り受けた丙が善意の第三者である場合、民法 94 条 2 項の類推適用により乙への所有権移転の無効をもって、甲は丙に対抗することはできないこととなる。なお、前記(6)の場合と異なり、当該土地は非農地となったので、乙から第三者へ所有権が移転しても許可は不要であるが、乙に対する滞納処分として差し押さえられた場合、甲は所有権者として差押処分の取消しを求める法律上の利益があり、原告適格が認められることとなる⁽³¹⁾。

6 農地に対する滞納処分としてした差押えの効力

(1) まず、買受人（甲）が、他人（乙）の承諾を得て、乙の名義で農地を買受け、代金を支払い、乙が農地法 3 条の許可を受け、その者（乙）の名義で所有権移転登記を経

由していたところ、名義人（乙）の滞納を理由として税務署長が、当該登記に係る農地に対する滞納処分としてした差押処分の効力について検討することとする。買受人が他人名義で農地を買受ける動機として、買受人の農地買受適格の問題や強制執行免脱等が考えられる。農地を取得する場合、農地法により許可申請について共同（双方）申請主義がとられていることから、他人名義とすることについて売主の承諾が前提になると思われる。前記 5 の(6)のとおり、乙が許可を受けたからといって、甲が所有権を取得することはできず（許可の流用は認められない）、また、乙が許可を受けたとしても、乙は単なる名義人であり、売主と乙の間には、所有権移転の原因となる法律行為がないので、乙が所有権を取得することはないこととなる。

昭和 62 年最高裁判決によれば、不実の登記に係る名義人に対する滞納処分として当該登記に係る不動産の差押えをした行政庁は民法 94 条第 2 項の第三者に該当すると判断されていることから、乙の滞納を理由として乙名義の農地を差し押さえた税務署長が善意（無過失は不要）であれば、甲は乙への所有権移転の無効をもって税務署長に対抗することはできないこととなる。この場合、真実の所有者が誰なのかは問題となりうる。甲、乙共に所有権は取得できないので、所有権は、売主に帰属したままとならざるを得ない。甲が乙の名義を冒用することについて、売主の承諾があれば、同条 2 項が類推適用されることとなる。

(2) 農地が非農地化となった前記 5 の(7)と同一のケースを前提にすると、市街化区域内に属する農地を、甲が乙名義で買受け、乙が農地法 5 条の許可を受け、甲が宅地化したような場合、甲は許可を受けていないが、売買契約の効力が発生し、甲が所有権を取得することとなる。乙の滞納を理由として

乙名義となっている土地を差し押さえた税務署長が善意（無過失は不要）であれば、甲は乙への所有権移転の無効をもって税務署長に対抗することはできないこととなる。なお、この場合、甲が所有権を取得するので、甲が乙の名義を冒用したとしても、民法 94 条第 2 項が類推適用されることとなる。

- (3) 次に、農地の所有者が、甲に何らかの代理権の授与をしていたとき、買受人乙が甲を（売買の）代理人と信じて農地を買い受け、農業委員会の許可を経て所有権移転登記を経由した場合、乙が甲の権限を信じたことに正当な理由があるときは、所有者本人の責任が認められるので売買契約は有効であり、乙が農地の所有権を取得する。ただし、乙が甲の（売買の）代理権がないことを知っていた、または知らなかったことに過失があるときは、所有者本人の責任は認められないので、売買契約は効力を生じず、許可があったとしても治癒することはできないから所有権移転は無効となる。したがって、この場合、乙の滞納を理由とした乙名義の農地に対する差押処分は帰属を誤った違法なものとなる。

なお、帰属を誤った違法な処分ではあるが、所有権の帰属の判定は困難（甲への代理権の授与の有無、乙の善意・無過失）であるため、重大かつ明白な瑕疵がある無効な処分とまではいえないと考えられるので、あくまで違法なものにとどまるものと思われる⁽³²⁾。

- (4) 更に、甲が何ら代理権がないにもかかわらず、農地所有者の代理人として行動し買受人乙が甲を代理人と信じて農地を買い受け、農業委員会の許可を経て所有権移転登記を経由したとしても、所有者本人について何ら効力が発生しない。本人が追認をしたときは、農地の譲渡時に遡及して効力が発生するが、追認を拒絶したときは、売買

契約は無効であることから、許可があったとしても治癒することはできず、所有権移転の無効が確定する。したがって、本人が追認を拒絶した場合、乙の滞納を理由とした乙名義の農地に対する差押処分は帰属を誤った違法なものとなる。

なお、この場合も、所有権の帰属の判定は困難であるが、乙の無権利の可能性が高いような事情（未成年者が、勝手に書類を持ち出した場合など）があるにもかかわらず、あえて差し押さえたような場合は重大かつ明白な瑕疵があり無効なものになる可能性もある⁽³³⁾。

7 原告適格（不服申立適格）について

(1) 前記 6 の(1)の場合

買受人（甲）が、他人（乙）の承諾を得て、乙の名義で農地を買い受け、代金を支払い、乙が農地法 3 条の許可を受け、その者（乙）の名義で所有権移転登記を経由していたところ、名義人（乙）の滞納を理由として税務署長が、当該登記に係る農地に対する滞納処分としてした差押処分に対して、甲は原告適格（不服申立適格）を有するか。

前記 5 の(6)のとおり、乙は仮装名義人で、所有権を取得しておらず、買受人の甲は、甲名義で許可を受けていないのでやはり、所有権を取得しておらず、農地の引渡しを受け占有又は耕作していたとしても権原がなく、事実上の占有者又は耕作者にとどまる。農地法 64 条 2 号によれば、偽りその他不正の手段により許可を受けた者は、三年以下の懲役又は三百万円以下の罰金に処するとされており、法律上保護された利益を侵害されるおそれのある者にも該当しないことから差押処分の取消しを求める法律上の利益がなく、原告適格（不服申立適格）を有しないものと思われる。

なお、乙は差押処分の名宛人として原告適格を有するが、差押物件が他人に属することを違法理由として主張できないこととなる

(行政事件訴訟法 10 条 1 項)。

(2) 前記 6 の(2)の場合

農地が非農地化となったこのケースでは、甲は許可を受けていないが、売買契約の効力が発生し、甲が所有権を取得することとなる。乙に対する滞納処分として乙名義に係る土地が差し押さえられた場合、甲は所有権者として差押処分の取消しを求める法律上の利益があり、原告適格（不服申立適格）が認められることとなる。

(3) 前記 6 の(3)の場合

農地の買受人乙は、差押処分の名宛人として、原告適格を有する。表見代理が成立せず、所有者本人の責任が認められない場合は、所有者本人も原告適格を有するが、差押処分に対する取消訴訟は不服申立前置が必要であり（国税通則法 115 条）、乙に対する差押処分があったことを知ったときは不服申立期間の経過後も考えられる。不服申立ては、処分があったことを知った日から 3 か月以内にしなければならない（同法 77 条 1 項）、処分があった日から 1 年を経過したときはすることができなくなる（同条 3 項）。いずれも正当な理由があるときはこの限りでないとの規定があり、正当な理由とは、不服申立制度全体の目的及び法的安定性の要請を考慮し、そのような例外を認めることが社会通念上正当であるとするような理由であるとされている⁽³⁴⁾。しかし、所有者本人以外の処分であることがこれらに規定する「正当な理由」には該当しないと考えられる⁽³⁵⁾。なお、無効等確認を求める訴えの場合は、不服申立前置は不要であるが、請求が認められるためには重大かつ明白な瑕疵が必要であるところ、前記のとおり重大かつ明白な瑕疵があるとまではいえないと考えられる（もっとも、所有権の帰属を誤ったものであることが判明すれば、税務署長は差押えを解除するものと思われる。）。

(4) 前記 6 の(4)の場合

農地の買受人乙は、差押処分の名宛人とし

て、原告適格を有する。追認が拒絶された場合、本人は所有者として、原告適格を有するが、上記(3)と同様、取消訴訟は不服申立前置が必要となる。不服申立期間と正当理由の有無、無効等確認の訴えについては、上記(3)と同様であるが、乙の無権利の可能性が高いような事情があるにもかかわらず、あえて差し押さえしたような場合は重大かつ明白な瑕疵があり無効なものになる可能性がある。

8 おわりに

農林水産省の統計データによれば、平成 26 年の農地法 3 条による所有権移転許可件数は 34,973 件、同法 5 条による転用許可件数は 59,641 件、届出件数は 50,863 件である。他方、平成 28 年の全国の農地面積は 447 万 ha（4 万 4,700km²）で、昭和 35 年（607 万 ha）と比較すると 26.4%減少している⁽³⁶⁾。農地の売買や転用には農業委員会、都道府県段階でのチェックがあり、一定の紛争予防効果があるが、それ故所有権の帰属が問題となった農地に対し滞納処分を行う場合、その効力や原告適格を検討するためには、民法、農地法、行政法、税法といった各分野からの検討が必要となってくる。しかし、所有権の帰属の判定は、非農地の場合であっても困難が伴うので関連する判例等の分析検討が必要となる。農地の売買と農地法の許可については、やや詳しく記載したが、専門外の分野であり誤解等があれば指摘等をいただければ幸いである。

① 昭和 62 年最高裁判決については、佐藤英明「租税徴収法における私法の適用」別冊ジュリスト 228 号 26 頁（租税判例百選 第 6 版）（2016）参照。

② 昭和 31 年最高裁判決については、加藤一郎「国税滞納処分による差押と登記」別冊ジュリスト 112 号 50 頁（1991）、白石健三・最高裁判所判例解説民事篇昭和 31 年度 53 頁参照。本判決の差戻上告審である最高裁昭和 35 年 3 月 31 日第一小

法廷判決（民集 14 巻 4 号 663 頁）については、塩野宏「行政処分と民法 177 条(2)―租税滞納処分について―」別冊ジュリスト 61 号 32 頁(1979)、鈴木庸夫「滞納処分と民法 177 条」別冊ジュリスト 178 号 222 頁 (2005)、高橋滋「租税滞納処分と民法 177 条」別冊ジュリスト 211 号 22 頁 (2012)、高柳信一「租税滞納処分と民法 177 条」別冊ジュリスト 92 号 33 頁 (1987)、室井力「滞納処分と民法 177 条」別冊ジュリスト 120 号 178 頁 (1992) 参照。

- (8) 租税滞納処分の場合とは対照的に、最高裁は、自作農創設特別措置法（同法は、農地法の施行に伴い昭和 27 年廃止。）に基づく農地買収処分は権力支配作用であり、私法上の取引の安全を保護する趣旨の規定である民法 177 条は適用されない（最高裁昭和 25 年（オ）第 416 号昭和 28 年 2 月 18 日大法廷判決・民集 7 巻 2 号 157 頁、同昭和 25 年（オ）第 267 号昭和 28 年 3 月 3 日第三小法廷判決・民集 7 巻 3 号 205 頁）、さらに、同 94 条 2 項も適用されないとしている（最高裁昭和 24 年（オ）第 327 号昭和 28 年 6 月 12 日第二小法廷判決・民集 7 巻 6 号 649 頁）。

なお、買収処分に基づく農地の所有権の取得には民法 177 条が適用されるとしている（最高裁昭和 39 年（オ）第 82 号昭和 39 年 11 月 19 日第一小法廷判決・民集 18 巻 9 号 1891 頁）。

- (4) 民法 94 条 2 項の適用において、保護される第三者に善意のみでよいとする説に我妻栄・有泉亨・川井健『民法第三版 1 総則・物権法』（勁草書房、2008）151 頁、無過失も必要であるとする説に、内田貴『民法 I 第 4 版 総則・物権総論』（東京大学出版会、2008）54 頁。
- (5) 国税滞納処分としてした差押えについて、民法 94 条 2 項の類推適用を認めた高裁段階のものとして東京高裁昭和 58 年 10 月 31 日判決（判例タイムズ 520 号 224 頁）がある。
- (6) 柳川俊一・最高裁判所判例解説民事篇昭和 45 年度 29 頁。
- (7) 横山長・最高裁判所判例解説民事篇昭和 45 年度 664 頁、本判決の評釈として、磯村保（別冊ジュリスト 195 号 44 頁（2009））。
- (8) 横山長・最高裁判所判例解説民事篇昭和 45 年度 562 頁。
- (9) 千種秀夫・最高裁判所判例解説民事篇昭和 44

年度 246 頁。

- (10) 鈴木重信・最高裁判所判例解説民事篇昭和 43 年度 1189 頁。
- (11) 増森珠美・最高裁判所判例解説（法曹時報 59 巻 4 号 221 頁）、本判決の評釈として、中本敏嗣・中村修輔（判例タイムズ 1245 号 22 頁（2007））、佐久間毅（別冊ジュリスト 195 号 46 頁（2009））。
- (12) 横山前掲(7)書注書(4)、柳川前掲(6)書 33 頁参照。なお、権利外観理論（レヒツシャイン）とはドイツ法における概念であり、真実に反する外観を作出した者は、その外観を信頼してある行為をなした者に対し概観に基づく責任を負うべきという理論で、外観を信頼した者は善意無過失であることが要求される。概観に対する信頼を保護することによって取引の安全を保護することが目的とされている（金子宏他編『法律学小辞典〔第 4 版補訂版〕』321 頁（有斐閣、2008））。
- (13) 本文中の平成 18 年最高裁判決における判断枠組みと昭和 62 年最高裁判決を組み合わせる判断されたものと考えられる事例として東京高裁平成 20 年 5 月 21 日判決（訟務月報 55 巻 9 号 2980 頁）がある。
- (14) 民法 94 条 2 項の類推適用が認められなかった事例として最高裁平成 15 年 6 月 13 日第二小法廷判決（判例タイムズ 1128 号 370 頁）がある。
- (15) 我妻ほか・前掲注(4)185 頁。
- (16) 内田・前掲注(4)195 頁、磯村保「判批」別冊ジュリスト 195 号 66 頁（2009）。
- (17) 我妻ほか・前掲注(4)190 頁。
- (18) 農地法改正の変遷については、二木賢・内藤憲久『逐条解説 農地法』（大成出版社、2017）序章参照。農地売買に関するものについては、江渕武彦『農地の売買』不動産売買第 1 巻（青林書院、1993）583 頁参照。
- (19) 川口富男『農地の売買』現代契約法体系第 3 巻（有斐閣、1983）313 頁。
- (20) 川口・前掲注(19)314 頁。
- (21) 川口・前掲注(19)315 頁。
- (22) 最高裁平成 13 年 7 月 10 日第三小法廷判決（民集 55 巻 5 号 955 頁、訟務月報 49 巻 10 号 2938 頁）は、共同相続人間においてされた相続分の譲渡に伴って生ずる農地の権利移転については、農地法 3 条 1 項の許可を要しないとしている。
- (23) 高橋寿一「農地の売買と農地法に基づく許可」

別冊ジュリスト 192 号 198 頁 (2008)。

- (24) 平田浩・最高裁判所判例解説民事篇昭和 52 年度 11 頁。
- (25) 宮崎俊行「判例批評」民商法雑誌 78 卷 1 号 94 頁 (1978)、石黒一憲「判批」法学協会雑誌 95 卷 8 号 1399 頁 (1978)。
- (26) 拙稿「相続税法上の連帯納付義務者と不服申立適格等について」(大分大学経済論集第 67 卷 4・5 合併号、2016) 145 頁。第三者の原告適格に関しては、他に、園部逸夫・最高裁判所判例解説民事篇昭和 52 年度 686 頁参照。
- (27) 渡部吉隆・最高裁判所判例解説民事篇昭和 41 年度 553 頁によれば、「(略) 許可を受けないでした耕作権の設定行為は、その効力を生じない意味において無効ではあるが、かように許可を受けないで他人の農地を耕作している者であっても、判決によって第三者に対する所有権移転許可処分が取り消され又は無効と確認されると、爾後、事実上耕作を続けることができるばかりでなく、知事の許可を受けて農地法上の「小作農」たる地位を取得し得るにいたる可能性を有している。しかし、同法 92 条は、農業委員会の許可を受けないで現に農地を耕作している者に対しては、三年以下の懲役又は 10 年 (マ) 以下の罰金に処することとしているので、右のごとき可能性は、法律上保護に値せず、したがって、かような可能性を有するにすぎない者は、当該農地の所有権移転につき知事が第三者に与えた許可処分の取消又は無効確認を求める法律上の利益を有しない、と解するのが相当である。」としている。
- (28) 宮崎直己『農地法講義 [改訂版]』159 頁 (大成出版社、2016)。
- (29) 宮崎・前掲注(28)37 頁。
- (30) 農地売買においては、許可前に代金支払い、引渡しとされたとしても所有権は売主にあり、売買契約はいまだ効力を生じておらず、買主には占有権原がないから、売主は農地の返還を求めることができるとされている (最高裁昭和 37 年 5 月 29 日第三小法廷判決、民集 16 卷 5 号 1226 頁)。
- (31) 農地法 5 条所定の許可がされた農地に隣接する農地の所有者が当該許可の取消しを求める原告適格を有しないとされた事例として最高裁昭和 58 年 9 月 6 日第三小法廷判決 (判例タイムズ 511 号 135 頁) 参照。本最高裁判決は、「本件に

おいて被上告人が本件許可の取消しを求めるについての原告適格を基礎づけるものとして主張するところは、本件許可によって本件畑地上に建物が築造されると、その所有する隣接畑地の日照、通風等が阻害されて農作物の収穫が激減し、その農地としての効用が失われるというのであって、それは、本件許可自体によってもたらされる法律上の効果ではなく、転用後の本件畑地上に特定の建物が築造されることによる事実上の影響にすぎないものというべきである。したがって、本件において被上告人が本件許可の取消しを求めるにつき法律上の利益を有せず原告適格を欠くものとすべきことは明らかである。」と判断している。

- (32) 農地所有権の移転後、移転登記未経由の間に登記簿上の所有名義人を所有者としてされた農地買収処分は、当然無効と解すべきでないとした最高裁昭和 33 年 4 月 30 日大法廷判決 (民集 12 卷 6 号 926 頁) 参照。本判決は、農地所有権の移転後、移転登記未経由の間に登記簿上の所有名義人を所有者としてされた農地買収処分は、当然無効ということはできず、「真実の所有者は買収計画又は買収処分に対し、同法所定の期間内にその変更又は取消しを求め得るに過ぎないものであって、その所有者がかかる不服申立をなすことなく、その期間を徒過した場合は、農地買収処分はここに有効に確定し、当該農地は国の所有に帰属して、もはやこれを争うことはできないものと解するを相当とする。」と判断している。
- (33) 農地買収処分の瑕疵が重大・明白であり無効とされたものとして最高裁昭和 39 年 10 月 23 日第二小法廷判決 (判例タイムズ 170 号 134 頁) 参照。
- (34) 志場喜徳郎・荒井勇・山下元利・茂申俊共編『国税通則法精解 (平成 28 年改訂)』(大蔵財務協会、2016) 1000 頁以下参照。
- (35) 前掲注(32)の最高裁判決は、「真実の所有者は買収計画又は買収処分に対し、同法所定の期間内にその変更又は取消しを求め得るに過ぎない」と述べており、買収処分の名宛人ではない真実の所有者は自作農創設特別措置法所定の期間内に不服申立てをする必要があった。しかし、上告人はこの点について、(真実の) 所有者である第三者は行政処分の相手方ではなく従っていかなる行

政処分が行われているのか知る機会もない、同法所定の出訴期間に所有権を最終的に表決させるのは権利者の擁護に充分ではないと主張していた。他に、宇賀克也『行政不服審査法の逐条解説』（有斐閣、2015）89 頁、酒井克彦『行政事件訴訟法と租税訴訟』（大蔵財務協会、2010）423 頁参照。

⁽³⁶⁾ 農林水産省ホームページ (<http://www.maff.go.jp/>) 参照。