

宗教法人と農地

——「自作農創設特別措置法に基づいても寺院所有の農地を政府から

住職名義で売渡しを受けた場合の寺院の名義取り戻しについて」——

別城

信太郎
(弁護士)

一 はじめに

本稿においては、次のようなケースの法律上の問題点と実際上の解決の方法とを検討してみたい。
具体的には、

- ① 寺院所有の農地が、終戦後、自作農創設特別措置法第三条により、政府に買取された。
- ② 本来であると、買取された農地は、小作人に払い下げられるべきところ、住職が総代や小作人らと相談の上、寺院の財産が失われるのを防ぐため、農地が寺院の所有物であることを確認の上、形式的に住職名義で政府から売渡しを受けた。あるいは、少なくとも住職名義で政府から売渡しを受けて、住職たる地位に基づいて信託的にその保有をはかることが合意され、これが実行された。
- ③ ところが、その後、住職が亡くなって、住職の相続人、例えば、その住職の息子が当該寺院の住職に就任するのではなく、全くの第三者が住職に就任した。

このようなケースの場合において、寺院は、元住職の相続人から、農地の所有名義を取り戻しうるのかということが、本稿の研究目的である。

私自身、二件だけであるが、このようなケースの解決を具体的に担当したことがあり、その経験から言うと、いわゆる自作農創設特別措置法の買収、売渡しの際に、寺院の農地について便法として当時の住職名義で農地の払い下げを受けたというケースが全国的にみて少なからずあったのではないかと、という感想を持っている。

私が担当した二件のケースで、どのような処理・解決ができたかは、後で具体的に述べるが、幸い二件共、農事調停の段階で相続人の同意が得られて、なんらかの形の法的な処理・解決ができた事案であったものの、正直なところ、調停段階でまとまらずに、判決にまでいった場合に、どのような結論になったかについて、私自身確信の持てない状態である。私の方ではこの場で問題の提起をさせて頂き、むしろ、皆様方よりお教えを頂きたいと思っている。

二 問題点

では、本件ケースで、何が問題となるのか、問題の提起をまず行うこととする。私共弁護士の実務上、例えば本当はAさん所有であるのに、何らかの理由で不動産の登記簿上の所有名義がBさんになっているというのは少なからず経験することである。その場合に、正しい登記に戻すべく、例えばBさんの協力を得て、真正な登記名義の回復を原因として、Aさんの名義に戻す登記手続を行う。あるいは、時間の経過と共にBさんの認識が変わってきて、これはAさんの土地ではない、自分の土地だと言いだせば、Bさん相手に裁判を提起して所有権の確認と所有権移

転登記手続請求を行う。

これに対して、本件ケースは、自作農創設特別措置法第一条が、「この法律は耕作者の地位を安定し、その労働の成果を公平に享受させるために自作農を急速且つ広汎に創設し、以て農業生産力の発展と農村における民主的傾向の促進を図ることを目的とする」と規定し、不在地主は認めず、在村地主については、北海道を除いて、平均一町歩の小作地を超える部分は、政府が強制的に買取すると定めるところ、同法が適用されて、寺院所有の農地が政府に買取されたわけである。そうすると、その時点というと、法律上、その寺院としては当該農地を持ってない状態であったということが、まず、このケースの重要な問題点と言うことができる。

次に、二点目の問題点としては、いわゆる自作農創設特別措置法等が廃止されて、それと共にそれが一本にまとまる形で農地法という新しい法律が出来たが、その農地法第一条はその目的として「農地はその耕作者みずからが所有することを最も適当であると認めて、耕作者の農地の取得を促進し、その権利を保護し、その他土地の農業上の利用関係を調整し、もって耕作者の地位の安定と農業生産力の増進を図ること」を掲げ、この法律の下、皆さんがよくご承知のとおり、農地の権利移転、あるいは転用、あるいは転用のための権利移動ということについては、農業委員会、都道府県知事あるいは農林水産大臣のいずれかの許可を要することが、農地法の三条、四条、五条で定められている。そして、宗教法人ということでは、農地を農地として取得するためには農地法三条一項によって、知事の許可が必要とされる（農業生産法人以外の法人が農地を取得する場合は、農業委員会の許可ではなく知事の許可が必要とされている）が、同条二項によって、宗教法人ではその許可を得ることができないとされている。

その結果、買取の段階でも、当該農地を宗教法人が持ち続けることが許されず、そして現在においても、宗教法

人は農地を取得できないという状況にあるなかで、これをどのように解決するのかということが、本件ケースの問題点なわけである。

では、以下、農地の所有名義人たる元住職の相続人の協力が得られる場合(どの段階で協力を得られるようになったかは問わない。例えば、農事調停を申し立ててはじめて協力が得られるようになったという場合もあろう。)と、その協力が得られない場合とに分けて、検討してみる。

三 考えうる解決方法

まず、頭の整理をする上で、考えうる解決方法を列記すると一応、次のとおりとなろう。

(1) 名義人たる元住職の相続人の協力が得られる場合

イ、宗教法人及び相続人全員の共同申請によって、農地につき、権利者を宗教法人とする所有権移転仮登記をつける方法

ロ、農業委員会の許可を得た上で、「売買」や「贈与」を原因として宗教法人の責任役員(農耕従事者であることを要する)に農地の所有名義を移転する方法

ハ、宗教法人及び相続人全員の共同申請によって、「取得時効」を原因として農地の所有名義を宗教法人に移転する方法

ニ、宗教法人の現在の代表役員及び相続人全員の共同申請によって、「委任の終了」を原因として農地の所有名義を現在の代表役員の個人名義に移転する方法

ホ、農地の非農地化をする方法(非農地化した上で、農地法の規制を受けずに、所有名義の移転手続をする)
(2) 名義人たる元住職の相続人の協力が得られない場合

裁判を提起することになるが、法的構成としては、次のような構成が考えられる。

へ、農地の買収処分並びに売渡処分がいずれも無効↓宗教法人の所有

ト、政府の売渡処分のみが無効(買収処分有効)↓国の所有↓宗教法人の時効取得

チ、農地の買収処分並びに売渡処分がいずれも有効↓宗教法人の時効取得

リ、住職や信者らによつて構成される権利能力なき社団の所有と構成し、住職の交替を権利能力なき社団の代表者の変更ととらえる

以下、それぞれの方法を検討してみる。

四 名義人たる元住職の相続人の協力が得られる場合

(1) イの方法(宗教法人及び相続人全員の共同申請によつて、農地につき、権利者を宗教法人とする所有権移転仮登記をつける方法)について

宗教法人に限らずに農地法三条の許可が得られない場合に、とりあえず仮登記をつけるという便法はよく行われる。仮登記というのは、本登記をするに足りる実体法又は手続法上の要件が備わっていないときに、将来なすべき本登記の順位を保全するためにあらかじめなされる予備の登記のことである。予備の登記をつけておくと、相続人から第三者にその農地が売られてしまうというのを、事実上、あるいは法律上阻止をす

ることができるという効果がある。

具体的には、いわゆる売買予約として、所有権移転請求権の仮登記をする、あるいは許可を条件とするという条件付きで所有権移転仮登記をするということになろう。

ただ、仮登記をつけた場合、現在の所有名義人つまりもと住職の相続人に対して、所有権移転許可の申請の協力をせよという請求権が、逆に言うと同相続人にとってはそういう許可申請に協力するという義務が発生するが、この義務と言うのは、一般の債権として一〇年の消滅時効にかかる。これについては判例⁽¹⁾もあって、一〇年がくる前に時効中断の手続をとらないまま一〇年を超えると、つまり、二〇年先、三〇年先には仮登記は意味を持たないことになる。そうすると、一〇年ごとに時効中断のための念書を相続人からとっておかないといけないことになるが、相続人の数が一〇年、二〇年経過する間にねずみ算的に増えていくということを考えると、このイの方法は、とりあえずの有用性を認められても、根本的な解決策とは到底言えない。

(2) ロの方法（農業委員会の許可を得た上で、「売買」や「贈与」を原因として宗教法人の責任役員〔農耕従事者であることを要する〕に農地の所有名義を移転する方法）について

この方法は前述の仮登記をつける方法に比べると、実現性・将来的安定性という意味からはまだ優れていると思われる。ただ、この方法の場合、まず、税金問題が出てくる。いわゆる贈与を原因とする、あるいは時価よりも非常に安い価格で譲渡したという場合であると、贈与税の問題が出てくるし、時価で「売買」を原因として取引をしたとしても譲渡所得税の問題が出てくる。

私が担当した二件のうちの一件の事案では、農地の価格が二億円から三億円ということであったので、売

買を原因として時価で取引していたら、五千万、六千万という譲渡所得税の問題が相続人に出てきていた。ただ、地方に行けば、農地が安くて、そういう税金問題を殆ど気にせずに処理できるというケースも少なからずあるであろう。

それからもう一つは、責任役員を名義人とした場合に、現在の農地法では自分で使う農地については所有制限というのは取っ払われたが、小作地については所有面積の制限(農地法六条)というのが残っているのので、小作人がついたままで責任役員の名義にする場合に、責任役員が従前から持っている農地との兼ね合いで、小作地の所有制限の範囲を超えないように配慮する必要がある。

又、この処理方法の根本的問題点は、何十年か先に、名義人とした責任役員が死亡した場合にその責任役員の相続人が当該農地は宗教法人の所有物件ではなく相続人達の所有物件だと言いつき出す危惧がつかまとう点である。この点が、この処理方法の弱いところである。

(3) ハの方法(宗教法人及び相続人全員の共同申請によって、「取得時効」を原因として農地の所有名義を宗教法人に移転する方法)について

取得時効を原因とする農地所有権移転登記には、農地法三条の許可を要しない。これについては、取得時効による取得は承継取得ではなくて、原始取得であるから、いわゆる権利の移転等の関係を規制する農地法三条の適用はないとする最高裁の判決がある。ハの方法は、この最高裁の判決に依拠して双方申請として取得時効を原因とする農地所有権移転登記申請をやってみるという方法である。

この方法の場合、宗教法人と相続人全員の共同申請による「取得時効」を原因とする農地の所有権移転の登記申請すなりと受け付けられるのかということを検討しておくなければならない。

ここで、登記実務を見てみたい。⁽³⁾

登記実務を要約すると、

① 登記簿上の地目が田又は畑である土地については、取得時効を登記原因とする権利移転の登記申請があると登記官はその旨を関係農業委員会に対して連絡する。

② このような連絡を受けた場合には、農業委員会はすみやかに当該通知にかかる農地が真実取得時効が完成したものの可否かについて実情を調査する。

③ その調査の結果、当該事案が取得時効完成の要件を備えておらず、名目上時効取得を登記原因とする権利の移転登記の申請であり、農地法を脱法するものと判断される場合には、速やかに登記官に対しその旨を通知すると共に、当該登記申請者当事者に対し、その旨を伝え、当該登記申請を取下させると共に、農地法所定の許可を受けた上で、権利の移転等の登記申請をするよう事案にそくした適切な指導を行なう。

こととされている。

この登記実務からすると、ハの方法の場合も、このような登記実務の中での処理がされていくことになる。すると、まず農業委員会の協力が不可欠と考えなければならぬ。ただ、これは後で詳しく述べるが、宗教法人による農地の時効取得については実体法上の問題があるし、また、農業委員会の方が、自作農創設特別措置法施行当時（今から五〇年ほど前）のことに逆上って、事実関係にまで突っ込んで積極的な協力がもらえるものかどうか、問題は大きいであろう。その結果、この方法でやろうという場合は、農業委員会への根回しと、その見通しをつけるということが必要になってくると思われる。

なお、注意していただきたいのは、これは双方申請の場合のことであつて、いわゆる判決その他の債務名義に基づいて「取得時効」を原因として所有権移転登記を行う場合についてまで一々こういう調査がされるということではないことである。その辺は、相続人の協力が得られない場合について述べるところで、もう一度、触れてみたい。

(4) 二の方法(宗教法人の現在の代表役員及び相続人全員の共同申請によつて、「委任の終了」を原因として農地の所有名義を現在の代表役員の個人名義に移転する方法)について

これは、先ほど私の方で本件のようなケースを二件担当したことがあると述べたが、平成八年に終了した事件については、この方法でつまり元代表役員の相続人の方と現在の代表役員との共同申請によつて、農地の所有名義を現在の代表役員の個人名義にもつて来ることによつて解決している。

この方法をも少し具体的に述べると、権利能力なき社団という言葉を聞かれたことがあると思うが、例えば、同窓会、同好クラブ、スポーツ団体、あるいは地域の団体等で、実質的には社団法人と同様の実態を持ちながら、法人格がない社団というのがある。そういう権利能力なき社団については、その所有する不動産は、その社団の代表者名義で、代表であるとかの肩書は一切抜きで、登記するしか途がないのが現状である。⁽⁴⁾ その場合、当然、その代表者の変更が必要となる場合、例えば代表者が死亡した場合、あるいは任期満了で変わる場合、理由はいろいろとあるかと思われるが、その場合には、当然に後任の代表者名義に不動産の登記名義をもつてくる必要がある。この場合、登記原因としては「委任の終了」ということで後任の代表者に登記名義をもつていく。

従つて、平成八年に解決したケースもいわゆる私下げを受けたのは当時の寺院の代表役員個人ではなくて、

いわゆる信者さんらも含めた一定の社団、権利能力なき社団があつて、それが払い下げを受けたと構成し、その結果、代表者であるところの住職の個人名義に信託的に登記名義はなされたとした。そういう理解をすることによつて、住職が亡くなつて後任の住職が選ばれたことにより、権利能力なき社団の新しい代表者(住職がその地位につく)に登記をもつてくるという構成を採つたのである。

前の住職の相続人と新しい代表役員との双方申請でかかる移転登記申請を行う場合、権利能力なき社団の規約等の提出は、登記所から求められない。

なお、法人格のない社団所有の農地について、代表者の変更に伴い、「委任の終了」を登記原因とする所有権移転の登記申請をする場合には、申請書に農地法所定の許可書の添付を要するのかわつたという質問に対する民事局第三課長の回答があるが、それによると、「当該権利の実体上の権利者は、社団を構成する構成員全員であるから物権の変動は生じないので農地法所定の許可を要しない」という回答をしている。つまり、前述のように双方申請の場合に、社団としての規約等の添付も必要ではないし、いわゆる農地法関係の許可書というものの添付も要しないということである。ついでに述べておくと、一度委任の終了をもつて、所有名義の変更をしておくと、次からは相続登記が法務局では受け付けられない。委任の終了によつて、いわゆる権利能力なき社団の持ち物であるということになつて、その不動産については相続登記は当該法務局では受け付けられなくなるのである。

ただ、この方法の問題点は、

- ① 住職の変更ごとに、農地の所有名義も変更しなければならぬ
- ② 実質は、宗教法人の所有であるのに、個人名義の登記しかできず、すわりが悪い

(5) ホの方法(農地の非農地化)について

ということであろう。

これは多少乱暴な議論ではあるが、相続人の協力も得られ、且つ、小作人等の協力も得られるのであれば、農地を非農地とすることによって、農地法の許可の制約から外させようとする方法である。仮りにかかる方法が通るにしても、それは限定された場合であろうかと思われるが、机上の議論としては一つの方法と言えるであろう。これについては、まず、非農地化されれば、農地法に定める許可を要しないのかを検討しておく必要がある。そしてこれについては、大別して三つの考え方がある。

一つは農地が一端非農地化した以上、その原因つまり誰が非農地化したかということを問わずに、農地法所定の許可がなくても所有権移転の効力が生ずるとする無制限肯定説と呼ばれる考え方である。それから二つ目に、フリーハンド説というのがあるが、農地が非農地化したことについて、買主の責めに帰すべき事由がないとき、そのような場合に限り、知事等の許可がなくても所有権の移転ができるんだ、という考え方がある。

それから三つ目が、これが今、裁判所がとっている考え方だと言われているが、⁽⁵⁾制限的肯定説、原則として非農地化した原因の如何を問わず、非農地化した時点で許可なしに所有権移転の効力を生ずるけれども、当該土地周辺の客観的状况に照らして農地法が守ろうとする利益に対する実質的な侵害があると認められるときは、例外的に許可がなければ所有権移転の効力を生じない、という考え方である。そうすると、細かい話となるが、どういう事情を勘案して許可がなくていい場合と許可が必要な場合とにわかれるのかを見ておく必要がある。そして、判例等を分析すると当事者間の契約の目的、非農地化した経過、つまり売主と買主

の関与の程度、従前の農地の性格、それからその土地の面積あるいは周辺の状況、例えばすでに周辺でも結構宅地化されているのかそれとも農村地域なのか、それから土地が市街化区域にあるのか市街化調整区域にあるのか、といったことを勘案してさつき述べた制限的肯定説の見地から許可を要するのか要しないのかということが判断されているようである。

ところで、非農地化した上で、双方申請で、移転登記手続を行う場合、それに先行して、地目変更をしておく必要がある。

ただ、この地目の変更について、問題はないのかというと、これは実務上、登記簿上の地目が農地であるものについて地目変更の登記申請が行なわれた場合には登記官は当該土地の地目を認定するにあたって、その参考とするため、当該土地が農地に該当するか否かについて関係農業委員会の意見を聞くものとする、とされているようである。その結果、まず、農業委員会に意見の聴取がされる。

そうすると次に、農業委員会の判定の基準であるが、いわゆる盛土等されてもその盛土をのけることによつて、また元の状況に戻せるということであれば、そういう状況が長期間続いてないと現況が非農地になった、変わったとはなかなか認定しないとのことである。まあこれもいろいろと力関係があるようであるが、原則的にはそう言われている。そうすると、ホの非農地化の方法をとるケースが仮りにあつたとしても、非農地化したから即移転登記ということには結びつかないことは注意しておくべきであろう。

五 名義人たる元住職の相続人の協力が得られない場合

(1) 裁判上、への構成をとる場合について

まず、行政処分が無効とされるためには、当該処分に重大かつ明白な瑕疵が存することが要求される。

ところで、判例上、買収処分が無効とされた理由には種々あるが(例えば、被買収者の誤認・買収令書の不交付・不法耕作地を小作地と誤認など)、本件ケースに則して考えるならば、判例上無効事由と認められる事実は、まず、発見できないであろう(無効事由の主張・立証責任は、無効を主張する側、すなわち原告側にある)。あえて本件ケースについて無効事由となりうるであろう事実を想定するならば、農地買収計画が作成された時点ですでに農地売渡計画も作成されていて、住職に売渡す目的で(寺院の財産の散逸を防ぐために)、農地の買収がなされたという場合であろう。かかる事実が存するならば、「本法(自創法)の目指す農地改革を遂行する意図をまったく欠く買収計画およびこれに基づく買収処分は、買収機関の適正ある権限の行使外の行為として当然無効である」(昭和二十八年一月二十四日盛岡地判)という判例理論からみて、買収処分の無効をも主張しうる余地はある。しかし、農業委員会(農地委員会を引きついでいる)に頼んでも、当時の農地委員会ぐるみで、脱法行為をはかったとの証拠の入手は今となつては困難であろう。

(2) 裁判上、トの構成をとる場合について

本件ケースのように、実質は寺院が取得する趣旨で、形式上、住職名義で国から買収農地の売渡を受けた場合に、それが、当該売渡処分を無効とならしめるほどの重大かつ明白な瑕疵といえるのか否か判例上明らかではない。ただ、農業を営む者でない寺院の住職でしかも将来自作農として農業に精進する見込のあるものと認められない者を相手方として農地売渡処分がなされたときは(判例の理由上は明らかでないが、その趣旨は寺として農地を所有しようという意図ではなからうか)、取消事由が存するとして事後処理した行政

(3)

庁の処理を是認した判例がある（昭和三六年一〇月七日京都地判・行裁例集一二卷一〇号一九五八頁）。
 なお、自作農創設特別措置法に基づいて買収された国が管理すべき農地は、いわゆる公物には該当せず取得時効の対象となるとされている（昭和五六年一月二六日東京高判・判タ四六五号一〇八頁）が、本件ケースの場合、そもそも宗教法人が取得時効の要件を具備するかが問題となる。この点については後述の(3)を参照されたい。

裁判上、チの構成をとる場合について

本件ケースの農地の買収処分並びに売渡処分が有効となると考えて、取得時効の構成によつて所有権移転登記を裁判上求める場合、問題となるのは、そもそも本件について宗教法人が取得時効の要件を具備するか否かである。

民法一六二条一項によるとその要件としては、一定の要件（所有の意思・平穩・公然）を備えた占有と一定の期間（二〇年間）の継続が必要となる。しかし、本件ケースで特に検討されなければならないのは「所有の意思」の有無であろう（なお、本件ケースの場合、通常、寺院が農地の公租公課を負担し、また、寺院に小作料が納められていよう）。

① 従前農地の譲渡について、知事の許可を得ていない譲渡人の占有が自主占有か他主占有か議論がわか
 れていた。

他主占有とするならば、そもそも知事の許可がない場合には、時効取得は問題とならないこととなる。そして、このような考えに従う裁判例（最判昭和五〇・四・一一）もあつたが、最高裁は昭和五二年三月三日判決（民集三二卷二号一五七頁）において自主占有を認める見解を採るに至つた。

その後、下級審、最高裁はこれを踏襲し、二〇年の自主占有による時効取得を認めている(大阪地昭和五四年七月二三日判タ三九八号一四〇頁、東京高判昭和五五年一〇月二八日判タ四三六号一五八頁、最判昭和五九年五月二五日民集三八卷七号七六四頁)。

② 最高裁の判例(最判昭和五二・三・三及び同昭和五九・五・二五を示す、以下同じ)が自主占有・他主占有と善意占有・悪意占有とを明確に區別しているとして理解するならば前述のとおり現行農地法の下では新たな農地の取得が認められない宗教法人についても、その宗教法人のなしている本件農地の占有は悪意占有であっても自主占有であることを妨げないと言える。

訴状・準備書面においてはその点を強調するとともに、仮にそれを否定してなお本件農地につき相続人らの所有を認める場合、名義人たる元住職の意思に反し、その相続人らに不当な利益をもたらすものであつてその結論がすわりの悪い不当なものであることを力説する必要がある。

③ ただ、懸念されるのは、最高裁判決が、単純な自主占有・他主占有と善意占有・悪意占有の峻別の論理に立脚するとは思われない点である。

すなわち、右最判昭和五二・三・三の最高裁判所判例解説(最高裁判所調査官記述)によると「自主占有かどうかは、占有者の内心の意思によつて決せられるのでなく、権原の性質すなわち事実上占有の根拠となつた客観的事実の性質によつて決せられる」ことを前提に、次のように論述する。すなわち、「知事の許可のない売買契約による占有取得の場合、売買契約が所有権の移転を目的とする法律行為であるという点を重視すれば、その客観的性質からは当然に自主占有性が認められることになるが、農地売買における効力発生要件である知事の許可を欠いている点を重視すると、かかる要

件を欠いた権原の客観的性質上、自主占有は肯定できないという考え方も可能であり、結局は、このような売買契約により農地を買い受けて占有を継続してきた買主の保護と、農地調整法や農地法の意図する立法趣旨とを勘案して決すべき利益衡量の問題であるということができよう。このような観点からは、今日では、後者を過大視するのは相当でなく、買主が代金を完済している場合には、知事の許可又は農地委員会の承認を得るための手続がとられていないときであっても、原則として、右売買契約を自主占有への転換のための「新権原」と認めるのが相当であり、本判決の結論は是認すべきものと思われる。」と。

そして、現に、自主占有を肯定した最高裁判例及び下級審判例の事案は、時効取得を認められた者がいずれも農耕従事者であつて相手方の協力さえあれば知事の許可を得て、適法な農地所有者が認められるものであつた。これに対して、本件ケースの場合は、前述のとおり相続人らの協力があつても知事の許可を受け得ない点に特徴がある。

ともかく本件ケースの場合、この点において宗教法人の自主占有が認められるか否か微妙な問題をふくんでいると言える。

ただ、裁判所の「取得時効」を原因とする農地の所有権移転登記を命ずる判決が確定して、これを債務名義として移転登記を申請した場合、法務局が実情調査を行うことはないことは、既に指摘したとおりである。

(4) 裁判上、リの構成をとる場合について

端的に、トの構成が裁判所で認められるのであれば、あえて、リの構成をとる必要はない。

しかし、トの構成に微妙な問題が含まれていることは前述のとおりである。

そこで、考えられたのがリの構成である。ただ、この構成については、政府から売渡しを受けた時点で、権利能力なき社団の実態を備えた団体が存したのかという問題が、常につきまとうであろう。

六 む す び

私が担当した二件のケースうち、平成八年に解決したケース⁽⁶⁾について、二の方法をとったことは前述した。

ところで、もう一件のケースは、平成元年に解決したケースであるが、これは、農事調停の中で、宗教法人が農地を時効取得したことの調停がまとまって、端的に、宗教法人名義に農地の名義を取り戻し得たケースである。

ここで、農事調停のことに触れておく。民事調停法に定める農事調停の手続を利用すると、農地の所有権の移転等の権利の設定、移転や農地の賃貸借の合意による解約が行われた場合は、農地法に定める許可を受けることなく、その効力を生じるものとされている。従って、農事調停で、宗教法人による農地の時効取得の話し合いがまとまり、調停調査が作成された平成元年の事件では、宗教法人名義にする所有権移転登記ができたのである。

ただ、平成八年のケースでも、農事調停の段階では名義人たる元住職の相続人と、宗教法人との話し合いで、相続人側が時効取得を認めるということで、解決しかなかったのであるが、調停に立会っていた小作主事が(農事調停では、小作官または小作主事が期日に出席して意見を述べることが認められている)、小作主事の集りでの統一見解ということ、裁判所によって判決で宗教法人による農地の時効取得が認められるのはともかく、調停でこれを認めることは適切でないという結論になったと述べ、結局、二の方法によって解決したという経緯がある。

今後、農事調停を利用して（裁判にはせずに）、時効取得を原因として、農地の所有名義を宗教法人に取り戻すのは困難な状況にあると思われる。

その結果、判決に行く前に、当事者間で話しがまとまるのであれば、二の方法をとるのが安全であろう。一方、どうしても、話し合いによる解決が困難な場合は、勝訴の保障が必ずしもあるわけではないことを住職・責任役員はじめ総代らに説明をして、充分な理解を得た上で、チカリの構成で、訴を提起するしかなかろう。

なお、へ及びトの構成については、買収処分あるいは売渡処分の無効を主張する点においてゴリ押しの感じがいなめないほか、かかる行政処分の無効を主張すると、行政事件訴訟法四五条の規定によつて、裁判所より国に通知され、国がその訴訟に参加してくる可能性があるからである。

以 上、

- (1) 浦和地裁 川越支部 昭和五八・五・一九判決（判例時報一〇八三号二二〇頁）など
- (2) 最高裁 昭和五〇・九・二五判決（判例時報七九四号六六頁）
- (3) 「農地の取得時効」宇津木旭・手形研究二七七号四〇頁以下
昭和五二・八・二五、五二構改B一六七三「農林省構造改善局長から都道府県知事宛通達」
- (4) 地方自治法の改正により、権利能力なき社団のうち法人化への途が開かれたものもある。
- (5) 裁判所が制限的肯定説に依拠して、この場合はもう非農地化されているから、いわゆる知事等の許可を要しないと判断して所有権の移転登記を命じても、その判決に基づいて登記をする場合に、法務局はそれでは登記は受け付けない、というのが現在の登記実務のようである。つまり、法務局としては、地目が農地になっている限りは、その判決の理由の中で非農地化しているという理由があつてもやはり農地法によるごころの許可を要するとして扱っている。その結果どうしたらよいのかと言うと、判決を得た者は、判決を代位原因証書として代位による地目変更の登記の申請をして、まず地目の変更を変えらることを先行しなければならぬ。

(6) 安武敏夫弁護士との共同受任事件である。

(7) 私が小長谷國男弁護士の事務所勤務弁護士をしているときに、小長谷弁護士と共同して処理・解決に当たった事件である。