



Title	判例より見た農地調整法第九條
Author(s)	五十嵐, 清; IGARASHI, K
Citation	北海道大學 法學會論集, 3, 55-74
Issue Date	1953-12-20
Doc URL	https://hdl.handle.net/2115/17046
Type	departmental bulletin paper
File Information	3_p55-74.pdf



判例より見た農地調整法第九條

五十嵐 清

- (一) はじめに
- (二) 立法の変遷
- (三) 第一次改正後の諸問題（解除——承認のない土地取上の私法的効力）
- (四) 第二次改正後の諸問題（合意解約）
- (五) 第三次改正後の諸問題（一時貸借——解除条件不確定期限）
- (六) 正当事由判定の基準について

(一) はじめに

昭和十三年に制定された農地調整法は、その第九條において正當事由のない解約を制限することによつて、小作權保護に巨歩を踏み出した。そして戦後の農地改革にさいし相次いで改正強化され、ついに新農地法二〇條として發展的に解消した。本稿は、この農調法九條の變遷の跡を、判例との關係で示さんとするものである。ここではまずぶつかる興味深い現象は、戦後の急激な小作權保

護の要求に答えたのは裁判所ではなくて立法者であつた、ということである。農調法九條の度重なる改正は、いずれも判例の態度をくつがえすために行われたものである。この點、借家法一條の二の條文の解釋を通じて、つねに裁判所がそれぞれの事態に應じた解決を與えて行つた借家事件にくらべ、いちぢるしく對照的である。そこで本稿では、各改正以前に問題となつた判例をかかげて簡単な批判を試み、改正法と同一の結論が解釋論としても可能でなかつたかということ考察することにする。ここで結論的に

い、わたくしとしては各改正法の立場は解釋論としても可能であつたと思つており、この點から裁判所の反動的役割を指摘することが、本稿の一つの目的である。なお農調法九條の判例として見逃すことのできないのは、土地取上の正當の事由判定の基準についてであり、これは現行法的意義を有するので、最後にかかげることにする。

以上のごとき判例と立法とのいわばいたちごっこを通じて、本來私法の規定を中心とした農調法九條が、改正の度毎に公法的性格を加えて行き、ついに農地法の制定に至つて決定的に公法的規定となる過程が、明らか見られる。本稿は、かくのごとく一つの法領域が私法的なものから公法的なものへと推移して行く過程を、最近の現象を通じて明らかにしようとする意圖をもふくんでゐる。しかし本稿はこの點の理論的分析は不十分である。それには公私法の關係についての深い理論的研究と農地法についての廣い法社會學的研究を前提としなければならぬが、いずれもわたしの現在の能力の外にある。ただわりあい研究されていないこの方面について、若干の資料を提供することができれば幸いである。

〔附記〕 判例は行政裁判月報、行政事件裁判例集、例集、最高裁判所判例集、高等裁判所判例集、民集、刑集（いずれも）

により、純行政事件を除きほとんど全部をもうらした。とくに事件名をかかげたのは、いかなる場合に問題になるかに興味があるからである。同一判例が二三度引用されることがあるため、判例に一貫番號をつけた。なおこのような研究にさいしては、立法理由と學説も検討されなければならぬわけであるが、資料を缺くためできなかった。ただ學説として、我妻加藤兩氏「農地法の解説」、綿引末男氏「最近に於ける農地の法律的紛争」に負う所が大きい。

（二）立法の變遷

まず最初に、第九條を中心とした農調法の變遷のあとを表示しよう。

一 當初の農調法（昭和十三年四月二日公布法律第六七號）

第一條（目的）本法ハ互讓相助ノ精神ニ則リ農地ノ所有者及耕作者ノ地位ノ安定及農業生産力ノ維持増進ヲ圖リ以テ農村ノ經濟更生及農村平和ノ保持ヲ期スル爲メ農地關係ノ調整ヲ爲スヲ以テ目的トス

第九條（土地取上の制限）①農地ノ賃貸人ハ賃借人が宥恕スベキ事情ナキニ拘ラズ小作料ヲ滞納スル等信義ニ反シタル行爲ナ

キ限り賃貸借ノ解約ヲ爲シ又ハ更新ヲ拒ムコトヲ得ズ但シ土地使
用ノ目的ノ變更又ハ賃貸人ノ自作ヲ相當トスル場合其ノ他正當ノ
事由アル場合ハ此ノ限ニ在ラズ。

②當事者が農地ノ賃貸借ノ期間ヲ定メタルトキハ當事者が期間
滿了前六月乃至一年内ニ相手方ニ對シ更新拒絶ノ通知又ハ條件ヲ
變更スルニ非ザレバ更新セザル旨ノ通知ヲ爲サザルトキハ従前ノ
賃貸借ト同一ノ條件ヲ以テ更ニ賃貸借ヲ爲シタルモノト看做ス但
シ賃貸人ノ疾病ニ因リテ自ら耕作スルコト能ハザル爲其ノ他特別
ノ事由ニ因リテ一時賃貸借ヲ爲シタルコト明ナル場合ハ此ノ限ニ
在ラズ。

③農地ノ賃貸借ノ當事者賃貸借ノ解約ヲ爲シ又ハ更新ヲ拒マン
トスルトキハ命令ノ定ムル所ニ依リ豫メ其ノ旨ヲ市町村農地委員
會ニ通知スベシ。

④第二項並ニ民法第六百十七條及第六百十八條ノ規定ニ異ル小
作條件ニシテ賃借人ニ不利ナルモノハ之ヲ定メザルモノト看做
ス。

二 第一次改正（昭和二〇年二月二十八日法律六四號による）

(1) 第九條第三項中「豫メ其ノ旨ヲ市町村農地委員會ニ通知ス
ベシ」ヲ「市町村農地委員會ノ承認ヲ受クベシ」ニ改ム。

(2) 第十七條ノ五 左ノ各號ノ一ニ該當スル者ハ六月以下ノ懲
役又ハ五百圓以下ノ罰金ニ處ス。

一 第九條第三項ノ規定ニ違反シタル者

三 第二次改正（昭和二十一年一月十九日法律四二號による）

(1) 第一條 本法ハ耕作者ノ地位ノ安定及農業生産力ノ維持増
進ヲ圖ル爲農地關係ノ調整ヲ爲スヲ以テ目的トス。

(2) 第九條第一項及び第三項中「解約」の上に「解除若ハ」を、
同項の次に左の一項を加える。

前項ノ承認ヲ受ケズシテ爲シタル行爲ハ其ノ効力ヲ生ゼズ。

(3) 附則 この法律施行後勅令で定める時期までは、第九條第
三項の規定中「市町村農地委員會ノ承認」とあるのは、「地方長官
ノ許可」と、同條第四項の改正規定中「承認」とあるのは、「許
可」と讀み替えるものとする。（なお第三次改正にさいし「地方長
官」が「都道府縣知事」に讀み替えられた。附則六條）

(4) 農地調整法施行令（昭和二十一年一月二〇日勅令五五五號
による改正）

第十一條 市町村農地委員會農地ノ賃貸人ノ自作ヲ相當トスルコ
トヲ理由トシテ農地調整法第九條第三項ノ承認ヲ爲サントスルト
キハ當該賃貸人が自作ヲ爲スニ必要ナル經營能力施設等ヲ有スル

ヤ否、當該貸人ノ自作ニ因リ當該農地ノ生産ガ増大スルヤ否、質貸借ノ解除、解約又ハ更新ノ拒絶ニ因リ當該農地ノ質借人ノ相當ナル生活ノ維持ガ困難ト爲ルコトナキヤ否等ノ諸般ノ事情ヲ考慮スルコトヲ要ス。

四 第三次改正(昭和二年一月二十六日法律二四〇號による)

(1) 第九條第三項中「解約」を「解約(合意解約ヲ含ム以下同シ)」に、同條第四項中「前項」を「第三項」に改め、同條第三項の次に次の一項を加える。

前項ノ承認ニハ條件ヲ附スルコトヲ得

(2) 昭和二〇年一月二三日以後、九條三項の改正規定施行前に質貸借の解除、解約(合意解約を含む)又は更新の拒絶によつて違法不當に質借權を奪われた質借人に、質借權回復の制度が認められた(附則三條、内容省略)。

五 第四次改正(昭和二十四年六月二〇日法律二一五號による)

(1) 第九條第二項中「期間満了前六月乃至一年内」の下に「(質貸人ノ疾病ニ因リテ自ら耕作スルコト能ハザル爲其ノ他特別ノ事由ニ因リテ一時質貸借ヲ爲シタルコト明ナル場合ハ期間満了前一月乃至六月内)」を加え、同項但書を削り、同條第三項に次の但書を加える。

但シ質貸借ノ解約ガ小作調停法ニ依ル調停ニ依リ爲サレタル場合ハ此ノ限ニ在ラズ。

(2) 第九條に第七項として次の一項を加える。

農地ノ質貸借ニ附シタル解除條件又ハ不確定期限ハ之ヲ定メザルモノト看做ス。

六 農地法(昭和二十七年七月一五日公布法律二二九號)

第一九條 (農地又は採草放牧地の質貸借の更新)〔内容省略〕

第二〇條 (農地又は採草放牧地の質貸借の解約等の制限)〔内容省略〕

(三) 第一次改正後の諸問題

(解除——承認のない土地取上の私法的効力)

一 農調法九條は成立の當初より注目すべき規定であつた。それは正當の事由のない土地取上を制限することによつて、借地法借家法改正の先驅をなし、さらに一項の私法的効力規定に加えて、三項に公法的な訓示規定をおくことによつて、公私法融合の領域に一步踏みこんだのである。しかし同法施行後この規定をめぐる解釋はほとんど問題にならずに(少くとも大審院判決はない)戦後の第一次改正をむかえた。おそらく戦時中は土地取上それ自

體が少なかつたからであらうか。

しかるに戰後、農地改革に備えて盛に土地取上が行われたので、第二次改正にさいしては、それを制限するため、三項の通知を承認にかえ、さらに承認のない解約に罰則を設けた。そしてこの段階で先ず問題になつたのは一項三項の解約の中には解除もふくまれるかという點である。この問題は實は九條の立法當初より宿命的にまつわりついでるのである。農調法の前の農地法案では解除と解約を區別し、賃貸借の期間の有無を問わず、債務不履行を理由とする解除は二ヶ月以上の催告期間と賃借人に「宥恕スキ事情ナキコト」を要件とし、期間の定めない賃貸借の解約は、「賃借人ニ信義ニ反シタル行爲」のあることを要件とした。ところが農調法の原案は、右の解除の規定を削り、解約に關する規定だけをとり上げた。しかるに衆議院は「信義ニ反シタル行爲」だけでは足りないといひ、「宥恕スキ事情ナキニ拘ラズ小作料ヲ滞納スル等」といふ一句を挿入する修正案を成立させた。ここで當然一項に解除が入るかどうか問題になるわけであるが、貴族院で政府は九條に關する限り、民法六一七條の例外規定であり、本條は契約の解除できない場合がかかるので民法五四一條の適用を阻止するものではないと答辯している。⁽¹⁾

この問題につき、解除をふくむとした下級審判例もあるが、最高裁では政府答辯に忠實に、解除は含まないとした。まず解除も含むものとして、

(1) 大分地二六・五・一七行政處分取消請求事件例集二卷五號「二七」無斷轉貸借を理由とする解除も宥恕すべき事情があれば認められない。ただし本件の小作人は信義に反することが多く、それを理由とする解約の方が認められた。後述七〇頁、つきに解除を含まないものとしては、

(2) 最高二三・一二・一八土地返還請求事件民集二卷一四號四六一頁、事件は小作料の滞納を理由とする解除であるが、一種の折衷説として、解除は一項に含まれないが、解約と同様に宥恕すべき事情の有無をしらべることが權衡上當然であるとす
る。

(3) 鹿兒島地二五・一一・一四農地買収に關する訴願裁決に對する不服請求事件例集一卷一一號二〇六、ただしこれは解除條件に關する事件であり、裁判所は解除と解除條件を混同して
いる。なお本件については後述六八頁、

さてこの點は第二次改正で立法的に解決されたが、解釋論としては、我妻教授の説かれるごとく、立法の沿革と條文の文字を綜

合的に考察すれば、一項に解除も含めるべきであり、しかも政策的に見て、三項の適用をうけさせる方が望ましかったと思われ。ところで、解除と解約を同列に取扱うことはいかなる意味を持つてであろうか。本来民法上では解除と解約は峻別され、質貸人が解除するには小作人側に債務不履行のあることを前提としたので、小作人の保護としては一應解約を制限することを以て足りるわけである。しかるに、わが民法においては周知のごとく継続的契約關係の解除についての適當な規定がなく、五四一條適用の不都合が論ぜられていたので、「宥恕スベキ事情ナキニ拘ラズ」という文字を加えることによつて、継続的契約關係の本質に合し、かつ小作人の保護をはかることは意味のあることである。解除について制限規定を持たない借家法の下で、質借人の義務違反を理由とする解除を制限するのに苦心していることを思えば、その妥當性は明らかである。そして農調法↓農地法が解除と解約を同一の制限の下に服せしめたことは、質借權の強化を借家法より一步すすめたものであり、農地法を私法的領域より公私法の融合した獨立の法領域へと高めて行く一ステップをなすものである⁽³⁾。

二 つぎに問題となつたのは、第二次改正以前において農地委員會の承認をえないでなされた解約の私法的効果についてであ

る。しかしこの點については、判例學說一致して私法的効果に影響はないとしている。ここでは判例だけあげると、

(4) 松江地二四・七・一五農地買収計畫取消、耕作權確認並びに農地引渡請求事件月報追録(四七七)。第二次改正前に農地調停によつてなされた合意解約は、農地委員會の承認のないかぎり違法ではあるが、民事上の効力は有する。

(5) 最高二六・六・二六行政處分取消請求事件民集五卷七號三八五頁(「本件解約の當時には……九條に加えられた「承認ヲ受ケズシテ……」という規定は行われていなかったのであるから、解約に市町村農地委員會の承認を受けなかつたとて、その私法上の効力には影響がない。」)

この點も現在問題はないわけであるが、一應解釋論をやつてみよう。まず當初の段階においてこの問題を考えると、三項は單なる訓示規定であり、それに違反しても制裁はないから、私法的効果も全然問題にならないであろう。要するに三項は單なる imperatice にすぎず、したがつて九條全體の重點はむしろ一項にあり、全體としてはなお私法的強行規定の色彩が濃かつたといわれるであろう。所が第一次改正の結果「通知」が「承認」となり罰則が設けられると、三項は所謂取締規定となる。取締規定につ

いては、それはたんなる取締規定 *lex minus quam perfecta* であるか、あるいは効力規定 *lex plus quam perfecta* であるかは、解釋によつて決すべき問題である。わが學界においても、從來から、取締規定の私法的効力については、立法理由、取締安全の考慮、當事者間の利害得失などを比較考量して決すべき問題であるとされて⁽⁴⁾いる。わたくしは農調法の立法理由からみて、小作人の地位の安定のためには、承認のない解約を無効とすることが望ましかつたと思うのであるが、それについては他の機會に詳説した⁽⁵⁾、また他にも救済手段があるので(第三次改正のさい設けられた賃借權回復の制度、附則三條)、ここでは省略する。

第二次改正によつて三項に違反した解除解約を無効とすることがはつきりしたが、それは私的取引の安全より、耕作者の地位の安定と農業生産力の維持増進を優先させようとする考えの現れである。ここで九條の重點は一項より三項に移つたのであるが、それは解釋上にも種々の問題を投げ與えるであらう。

(1) 第七十三議會貴族院議事録政府委員大森洪太答辯、なお以上は判例研究二卷七號二七頁以下の我妻教授の評釋による。

(2) 前註、これに對し石本教授は主として政策的見地から前

記最高裁判例に反對している。民商法二五卷三號四四頁。

(3) ドイツ借家人保護法 *Mieterschutzgesetz* はすべての告知 *Kindigung* (日本法の解除解約をふくむ) を制限する、同法一條一八條。そしてかかる内容のものを包含する住宅法 *Wohnungsrecht* は農民法などと同様、公私法融合の獨立の法領域を形成すると主張するものがある。Betemann, *Das Wohnungsrecht als selbständiges Rechtsgebiet*, 1949. わが借家法ではそれは妥當しないが、農地法は該當するといえるであらう。

(4) 末弘「法令違反行爲の法律的効力」民法雜考、我妻「民法總則」昭二六(三〇一)、末川「統制と契約」民商法九卷一號、津曲「經濟法規違反行爲の効力」法學志林四一卷七號以下。

(5) 前記(5)事件に對するわたくしの批評、民商法二七卷六號三四頁

(四) 第二次改正後の諸問題(合意解約)

第二次改正によつて農調法九條は飛躍的に強化されたが、この段階で解釋上問題になつたのは、一項三項の解約には合意解約も

含まれるかということである。當時合意解約はかなり多く行われ、しかも法網をくぐるためにも利用されたので、その可否は政策的にも重大な影響を興えることになった。したがって判例も比較的多く、しかも意見が分れている。大體それは第二次改正後三項に合意解約が適用されるかという問題を取扱っているが、それは當初から問題になりうるし、また一項についても問題になりうると思われる。

まず當初の規定に對し、一項三項に合意解約はふくまれないとした最高裁判例がある。

(6) 最高二六・三・八農地買收計畫決定取消請求事件民集五卷四號一三七頁、「當初の」九條一項及び三項は、農地の賃貸人が賃借人の承諾なくして一方的に賃貸借解約を爲す場合の規定であるから、双方の合意によつて賃貸借を解約する場合には適用がないものと解するを相當とする。」

つぎに第一次改正後の判例としては、前出の(4)事件があり、合意解約も農地委員會の承認をえなければ違法であるとした。ただし民事上の効力は認めたので結果は同一。

第二次改正後は判例が多く、かつ下級審は分れている。二三理由を詳論したものもあるが、一般には理由について言及しないの

で、原則として事件名のみかかげる。合意解約に三項を適用する判例としては

(7) 廣島地二三・五・二〇農地所有權確認等請求事件月報四號〔六三〕 昭二一年一月に農地委員會の承認をえてなされた合意解除は、地方長官の許可がないから無効。

(8) 高知地二四・四・六行政處分取消請求事件月報一七號〔二七四〕

これに對し、三項の適用を否定する判例の方が有力であつた。すなわち

(9) 青森地二三・一二・二〇農地買收決定取消請求事件月報一六號〔二四六〕

(10) 仙臺高二四・四・三農地賃貸借解約不許可指令取消控訴事件月報一九號〔三〇八〕

(11) 金澤地二五・四・一行政處分取消請求事件例集一卷三號〔五二〕

(12) 大阪高二六・一一・九農地調整法違反被告事件刑集四卷一〇號一三三三頁

この點についても、第三次改正で三項の解約には合意解約も含まれるとして一應立法的に解決されたが、二三問題も残つてお

るので、若干の解釋論を試みることにしよう。(6) 大部分の判例は三項のみを問題としているが、一項についても一應問題になりうるし、それに二項と三項は法的性質が異なるから、別々に考察することにしよう。

一項は私法的強行規定である。一般に強行規定といわれるものは、それに反する特約にもとずく主張が法律上認められないだけでなく、當事者が合意の上で法規に違反する結果を発生させても無効であることには變りない、という性質を有する。たとえば身分關係や物權の種類内容に關する法規がそうである。しかし同じ強行法規といわれるものでも、社會的弱者を保護するための規定の中には、たんに規定に反する特約をすることが無効であるにすぎないものがある。たとえば借地法や借家法の規定は、文字通り「……ノ規定ニ反スル特約ニシテ賃借人ニ不利ナルモノハ之ヲ爲ササルモノト見做ス」にすぎない。したがつて農調法九條一項と同じ性格を有する借家法一條ノ二の解釋として、解約の申入に正當の事由を必要としないという特約は効力がないが、客觀的に正當な事由がなくても當事者が解約に同意すれば有効であり、後で明渡請求をこばむことはできず、さらに明渡した後で無効を主張することは認められない。(もつとも、合意自身が法律行爲とし

て瑕疵あるときに、無効や取消の主張ができることはいうまでもない。)これは、契約締結にさいし、または契約關係繼續中は、とかく經濟的優位にある家主に壓迫されて不利な特約を結ぶおそれのある借家人を保護するためのであり、借家人が合意で解約する場合には、そのような必要がないからである。農調法でも九條三項に反する賃借人に不利な小作條件は定めざるものとしているが、一項についても同様に解すべきこと疑いなくであろう。したがつて、合意解約が一項に含まれないという主張は、このような意味からして正當である。もつとも、社會的弱者を保護するための規定は、みなこのような性質を有するわけではない。保護をもつと徹底させようとするならば、特約が履行された後でも無効の主張を認めるべきである。利息制限法違反の高利の支拂があつた後でもその返還を請求できるという學説は、この現れである。そして農地法自身も合意解約を公法的に制限することによつて實質的に同じ段階に達したといえる。

これに對して公法的規定である三項についてはどうであらうか。この點では合意解約の適用を否定する判例の中で一二理由を詳論するものがあるから、まずそれを紹介しよう。

(10) 事件「農地調整法が順次農地改革の線に沿うて改正せられ

たことは所論の通りであるけれども、その各改正法は自らその固有の段階をもつていたと考えられるから、個々の改正の各段階においては各その法律の持つ固有の限度を超えて解釋することは許されないと考えるべきであり、合意解約と一方的の意思表示による解除又は解約とは等しく農地取上の結果を生ずるとしてもその法律的性質もその方法も全く異なるのであるからその一方が處罰され他方が處罰されなかつたからといって必ずしも不合理ではない。又同法第九條第三項の解除若くは解約の下に括弧して（合意解約を含む以下同じ）と附加したことが法律の改正をなす趣旨であつたか否かは別とし右文言は昭和二十二年十二月二十六日の改正法と共に施行せられたのであるから、それ以前にはその文言がないものとして合理的に解釋すべきであるが右法條中右文言は同條第三項にのみ附加され第一項には附加してないのであるから、右文言挿入の後には第一項と第三項とはその解釋を異にすることになるのであるが右文言の附加される以前からこのように解釋することが合理的であつたと考えることはできないもし合意解約の名にかくれて地主が小作人から不法に農地を取上げるようなことがあるとすれば、それは合意解約の効力自體が問題とせらるべきである。」

(2) 事件「この挿入が従前の律意を明かにしたにすぎないものと解すべきか、或は新たに規制範圍を擴張したものと解すべきかに關して、當裁判所は、從來の用語の慣例を考えむしる法的安定を重しとし立法政策的解釋を排して後者の見解をとる。」
本件が刑事事件であることは注目ししよう。

さてわたくしの解釋論としては、一項と三項は別の立場から考へられなければならない、かつ三項については改正のそれぞれの段階で考へられなければならない、という立場から出發する。

まず當初の三項は訓示規定にすぎないとはいへ、質貸借の解約を個人的事情にまかせず農業生産力の維持増進という公共的立場からも調整するための公法的規定である。その立場から、合意解約にさいしても豫め農地委員會に通知させ、その合意が眞實の意思にもとづくものであるかどうか、また農業生産力の増進になるかどうかをたしかめる必要があるであらう。しかしこの當時においては三項違反の解約に罰則の適用はなく、またその私法的効果を否定する解釋論は出てこないのです、合意解約を三項に適用させても實益はあまりない。

つぎに第一次改正後をもつと積極的な理由が加わる。土地取上をもつと制限する必要がある。從來長く主從的恩情關係の支配し

たわが農村においては、小作人が権利主張をすることがまれだから、合意解約の名の下に地主の一方的土地取上の危険性が多い。

これを阻止しなければ小作人の地位安定ということは殆ど晝餅に歸するであろう。そのためには、合意解約にこそ農地委員會の承認が必要だつたのではなからうか。第二次改正後も同じ理由で適用を肯定すべきであろう。前掲(四)事件の立場は、いささか私法的原理にこだわつており、三項の公法的性格を忘れたものといえるであらう。

かくして、少くとも第一次改正後は、三項に合意解約を適用し、他方一項はその性質上合意解約を含まないと解釋すると、同じ條文中の同一文字について異なる内容を與えるという、前掲(四)事件判旨の非難が加えられるかもしれない。しかし一項はそれほど問題にするに足るような存在理由を持つていたのであらうか。

さて第三次改正によつてこの點も立法的に解決され、三項にのみ合意解約が適用されることになつた。これは何を意味するのであらうか。合意解約については一項の適用がない。したがつて客觀的に正當な事由のない合意解約でも、農地委員會が承認すれば有効である、と一應解せられるであらう。一方農地委員會が解除解約を承認する行爲（知事の許可も同一）は法規裁量行爲である

が、そのさい裁量の基準となるのは結局一項の正當事由の有無である。したがつて、合意解約といへども結局は農地委員會によつて正當事由の有無が判斷される。しからば、合意解約は一項に適用がないといつてみてもあまり意味がない。これは一項の他の點についてもいえることである。元來一項に意味があつたのは、解約制限の私法的効力規定としてである。ところが、第一次改正後解約制限の重點が公法的な三項に移つてしまつたため、もはや獨立の規定としての意味を失つたのである。無用な規定をおけば、却つて解釋上混亂が生ずるだけである。新農地法がついに一項を削り、知事の許可の基準として生かしたのは、そのような考えにもとづくものであらう。そしてこれにより農地法の公法的性格がすつきりしてきたといえるのである。

(6) 以下の解釋論について、わたくしは既に判例批評の形で發表したことがある。(6)事件につき民商法二七卷五號、(5)事件につき民商法二七卷六號。

(7) 鳥取地二四・四・六(後掲(四)事件)は合意解約につき正當事由を判定している。なお本判旨は、この場合の知事の許可處分は自由裁量ではなく法規裁量である旨を明言しているが、これはいうまでもない。ついでにこの承認または許可の

法的性質について問題になつた判例を二三紹介しよう。まず「農地の質貸借契約の解除に知事の許可を必要としたわけは、これによつて地主の不当な小作地取上げを制限する目的に於たもので……知事は行政處分により耕作者の地位の安定及び農業生産力の維持増進を圖ることを妨げるかような土地取上げは制限するけれども事情全く止を得ない土地取上げは決して制限するものではないことは同法の立法趣旨に照し明瞭であるから……（農調法九條三項は）憲法第二十九條の規定に違反するわけではない。」（廣島高二四・一・二八小作地返還請求事件民集二卷三號五一五頁）そして「小作人に對し、信義に反する行爲あつたため農地の質貸借の申入をする場合においても市町村農地委員會の承認を要する」というまでもない（東京高二五・一一・二八農地調整法違反被告事件刑集三卷四號六〇一頁）。ところで「農地委員會の承認は、質貸借の解約という私法行爲を本體とし、これに附加補充して私法上の効果を完成せしめるものである。」したがつて「農地質貸借の解約申入に對する承認が申入一年經過後の次の收穫季節の中間に爲されたときは、その季節の終了時に質貸借終了の効果を生ずる。」（福岡高二五・一一・二九永小作權確

認等請求事件民集三卷三號一八四頁）

(四) 第三次改正後の諸問題

(一) 一時質貸借——解除條件不確定期限)

第三次改正により土地取上の制限強化はほとんど絶頂に達したが、なお二三の點について解釋上問題となり、第四次改正によつて立法的に解決強化されたものがある。一時質貸借ならびに解除條件および不確定期限附質貸借が一項三項に適用されるかというのが、その問題である。

一、一時質貸借について、當初の二項は、期間の定めのある質貸借について六ヶ月乃至一年内に更新拒絶の通知をしないと法定更新が行われると規定し、一時質貸借をその例外としたが、その結果一時質貸借の場合は通知の期間遵守が免除されるだけなのか、あるいは一項三項の制限をも受けないのが問題となつた。この點につき、一時質貸借の場合も一頂三項を適用すべしという下級審判例があつたが、最高裁はじめ多數の判例は否定した。まず肯定したものとしては、

(三) 秋田地二四・三・二農地質貸借契約不許可處分取消請求訴訟事件月報一七號 (二六八)、働き手の歸還までという條件で

賃借し、後に示談により一年限りとした場合に「農地の賃貸借契約の解約は一時賃貸なると否とを問わず賃貸人に自作を相當とする等正當な事由ある場合に限り之をなし得べく且つ解約に付ては地方長官の許可を必要とする」として解約を不許可とした。

これに對し適用を否定するものとして、

(14) 最高二四・四・九請求異議事件民集三卷四號八五頁なお月報一五號「二三二」にも集録。一年と期間をかぎつて小作調停によつて行われた賃貸借につき、「しかして、右(二項)但書に該當する賃貸借には、いわゆる法定更新に關する同條同項本文の規定の適用のないことは同項但書に規定するところであるから、かかる賃貸借は、豫め更新拒絶の通知をすることを要せず、期間の満了により當然に終了するものであり、従つて更新拒絶に關する同條第一項及び第三項の規定は、また、かかる賃貸借には適用のないものといわなければならない。」

(15) 仙臺高秋田支部二五・三・一七農地買收計畫に對する訴願棄却裁決取消請求控訴事件例集一卷四號「六四」本件も調停による一時賃貸借であり、一項三項の適用なしとされたが、かかる一時賃貸借地も買收の對象とされたので、結論は同一となる。

(16) 仙臺高二六・一〇・三一農地賃貸借契約解約不許可の取消請求控訴事件例集二卷一二號「二七五」雇傭契約に附隨して一年の短期を限つて賃貸借契約がなされた場合。

これらの判例はいずれも理由を詳論せず、否定説においても二項但書よりただちに一項三項に一時賃貸借を適用しないといつているが、前述のごとく二項はただ更新拒絶の期間制限を撤廢したにすぎないと解せられるから、一時賃貸借についても一項三項を適用すべきが否かは、やはり理論的にきめなければならない。借地借家法は明文を設けて一時賃貸借を適用よりはずしているが、その結果はこの規定は賃貸人が借地借家法の保護を免れるために利用されており、何が一時賃貸借であるかという點をめぐつて困難な問題が生じている。(8) このような明白な除外規定をもたない農調法においては、むしろ原則として一時賃貸借についても一項三項を適用し、正當事由の判定にあつてその一時性を賃借人に不利に解することが最も妥當な結論を導くことができたのではなからうか。

さて第四次改正によつて、一時賃借も一項三項の適用をうけること明瞭になり、そのまま農地法一九條二〇條にうけつがれた。ただし農調法では「其ノ他特別ノ事由ニ因リテ一時賃貸借ヲ爲シ

タルコト明ナル場合」として漠然と一時貸借の範圍を規定したのに對し、農地法ではそれをいくつの場合に限定した。その結果たとえ前掲判例のごときは、いづれも一九條の利益をうけないうことになるであらう。しかしいづれにせよ知事の許可が必要であることは變りない。かくして、農地法は借地借家法とちがい一時貸借をもその統制下においたわけであるが、それは何が一時貸借であるかという困難な問題を除去し、一時貸借という名目で土地取上をすることを全く封ずる所に、意味がある。

二 解除條件および不確定期限附貸借について。これは性質が一時貸借に似ており、實際上は區別できない場合が多い。したがつて前段と同様の問題が生ずる。しかし第四次改正によつてかかる附款が無効とされるまで、判例もあまりない。

(3) 事件、解除條件が成就すれば、知事の許可なく解除の効力が發生すると説くが、その前提として、三項の解約は解除をふくまないとす。これは解除と解除條件を區別していいない。しかし本件全體の結論としては、自農法六條ノ二、二項一號を適用し、この解除は正當ではないとして土地の買収を認めているので、反對の立場をとると變りはない。

(17) 仙臺高秋田支部二六・一・一一例集二卷四號(七六)働き

手の復員するまで小作せせるといふ條件を不確定期限と解し、期限到來後直ちに更新拒絶をしなかつたので(一〇月二七日復員、一二月二〇日解約許可申請)期間の定めのない貸借になつたと判示。したがつてこの解約は當然正當の事由を要求するが、それについては後述。

解釋論としては、解除條件の成就、不確定期限の到來によつて當然法律効果が發生するので、九條の適用はないことになる。(17)事件の判旨は一寸無理であらう。不確定期限について二項の適用は考えられないから。)しかしそう解しては、小作人の地位が不安定となる。そこで、條件成就、期限到來が小作人側の事情によつて左右され、かつそれによつて賃借の目的が消滅する場合(たとえば小作人が他より土地を買うとか、別に賃借するとかいう約束のある場合)の外は、できるかぎり條件期限の効力を否定するように解釋すべきではなかつたか。(18)その方法として、かかる條件期限ははつきりと約束されたわけではなく期間の定めのない賃借契約が結ばれたといふふうな事實解釋をしたり、九條六項を類推適用して賃借人に不利な附款を否定することなどが考えられる。(19)さてこの點においても、第四次改正で解除條件および不確定期限は定めざるものとして立法的に解決され、そのまま農地法にうけつがれた。

それは一時賃借についての改正と同様に地主の脱法手段を防止し、困難な問題を豫め回避し、小作人の保護に貢献するであろう。

(8) 古山宏「借家法」五一頁以下

(9) この點につき、(四)事件の判例批評で、小西判事は判旨の

結論に賛成しているが(民商法二五卷五號四一頁)、加藤助教授は一項は適用されなくても三項は適用されるべきであるという立場から反對している(判例研究三卷二號八事件)。

前者に對しては本件については結論正當であつても一般論としては不當な結果の起ることを防止できないのではないかと
 思われ、後者に對しては一項は適用されないといつてみても
 合意解約の所でのべたごとく意味がないのではないかと思わ
 れる。

なお前掲(四)事件において、小作調停によつて成立した一時賃
 貸借と目すべきものについて、本問題を論ずることなく一項
 を適用し、かかる事情を正當事由判定について地主に有利に
 考慮していることは、注目に値する。なお後掲(四)事件も同
 様。

(10) 借家法の解釋としてわたくしは同様のことを嘗て指摘し
 た。民商法二七卷一號七六頁。

(11) 借家法につき、柳川眞佐夫「戦後の借家問題と法解釋
 (一)」法律時報二二卷五號三五二頁参照。

(六) 正當事由判定の基準について

一 以上は九條一項三項の適用範圍についての問題であつた
 が、九條の解釋としては、一項にかかげてある「信義ニ反シタル」
 とか、「賃貸人ノ自作ヲ相當トスル場合」とか、「其ノ他正當ノ事由
 アル場合」とは具體的に何かということが、最も興味ある問題で
 ある。これらは簡單にすれば「正當事由一」として論ずることがで
 きよう。この規定は借家法一條ノ二の先驅であつたが、それほど
 注目されていない。判例も比較にならぬほど少い。しかし正當事
 由の判定を要求するこの條文は農地法二〇條に實質的に生かされ
 ているので、從來の判例を並べることも一應意味があるであろ
 う。何故なら農地法の下においても正當事由の有無が九條一項の
 解釋として獨立に問題になつたことがなく、つねに三項の承認の
 基準として争われたのであり、そのことは以下の全判例が示して
 いる。そこから早急な結論は出ないにしても、借家法に對して若
 干の特色を見せるかもしれない。そしてここでも最も多いのは、
 地主の自己使用の必要による解約であるが、それについて第二次

改正にさいし詳細な基準がかかけられた（施行令二一條）。われわれは借家法よりは明確な基準をもつたわけであるが、問題の性質上やはり判例の役割は大きい。

まず正當事由ありとされた例

(18) 山口地二三・三・一一小作地引上許可指令取消請求事件月報三號〔二四〕一年の期限付貸借。地主の方が農業施設や經營能力がすぐれており生産の増大が期待される。小作人は元々飯米農家で他に漁業や商賣をやつて暮しており、この土地を失うことは苦痛ではあるが、相當な生活の維持が困難になるわけではない。

(19) 新潟地二三・一一・三〇農地移動不許可決定取消請求事件月報一三號〔一九八〕家族の疾病による手不足のための一時貸借。地主に耕作能力あり、小作人は製炭によつて生計をたてており、副業として本件土地を耕作しているにすぎないので、土地を失つても生活の維持は困難でない。さらに結局は合意している。

(20) 福岡高二三・一二・二三賃貸借契約の解約不許可變更請求控訴事件月報一〇號〔一五三〕地主は農學校出、銀行勤務の傍農業に従事し、經營能力は小作人には劣るが比隣よりはすぐれ

ている。小作人の方は土地を返しても困らない。すなわち本件土地を返還しても、地主の耕作面積は村平均に達しないが、小作人はそれを超えている。

(20) 事件、働き手の出征中小作したが、復員後返還を要求し小作調停によつて短期を定め、その終了後解約するのは正當事由がある。小作人の方は解約によつて専業農家としてやつて行けなくなるが、元々他に職があるから忍ぶべしとされる。

(1) 事件 小作人が家族の應召のため労働力がなくなり、地主（朝鮮在住）に無断で轉貸したのは宥怒すべき事情があるが、小作米を延滞したり、一旦拂込んだ小作料を地主の代理と稱して引出したり、小作地の手入に熱心でない點が、信義に反するとされる。

これらを通じて實質的には一時貸借の場合の多いのが注目値する。そして(20)兩事件は地主を小作人と同等ないしはより優遇したきらいがある。

これに對し正當事由なしとされた例。

(21) 鹿児島地二三・三・九（事件名略）月報三號〔二二〕現在の事情だと地主の主張も尤もであるが、本件許可當時は小作人の方がより耕作能方があるので不許可の方が生産の増強が期待

される。地主の方も農地が返還されなくても別に生活の支障をきたすこともない。

【例】 福岡地二三・九・二五小作地返還不許可決定取消請求事件月報一一號（一六九）地主は人手が少く現在以上は管理困難である。小作人の方は優秀な成績をあげている。また地主は本件土地がなくてもそれほど困らない。將來人手が多くなる可能性があるが、それはそのときの問題である。

【例】 新潟地二四・一・一一違法處分取消請求事件月報一四號（二二四）小作人は元々地主より懇請されて、他の小作地を返還し、將來永く耕作するという約束で賃借し、そして悪田を改良した。經營能力あり返還すれば生活困難となる。地主は高校教官であり經營能力乏しく要するに大部分自家用飯米とする目的である。

【例】 事件、一時賃貸借であるが、地主の方は二町歩を耕作する傍ら摺委託作業を営んでおり、現在の勞力施設では手一杯である。小作人は土地を返還すると唯一の生計の基礎を失う。

【例】 事件、「自作を相當とするや否や、はその農業經營の能力、施設、増産力その他生活の實態並びに將來の見透し等を比較考量し、相對的且客觀的觀察によりこれを決すべし。」地主は上位

の生活、小作人は中位の生計を営んでいるが、「特別の事情のない限り現在の耕作者の地位を保護し耕作權の強化を圖ろうとする農地調整法本來の立法趣旨を考え合わせるときは、」長男が歸還して勞力の増加した地主が自作を熱望する事情があつた位では、まだ自作することを相當とする理由は認められない。

【例】 鳥取地二六・二・七解約許可取消請求事件例集二卷二號（二八）「元來農地賃貸借の解約は許されないのを原則とする」から、九條一項の立證責任は知事にある。食糧難に苦しむ數人に無償で裏付を許容するのは信義に反しない。働き手應召のため一時賃料支拂を延滞したけれども現在既に支拂つておれば宥恕すべき事由となる。さらに兩者の事情を比較すると、地主は土地を取上げなければ生活は安樂でなく、また距離的には地主の方が便利であるが、農業經驗に乏しく増作を期待されない。他方小作人は專業農家で家族が多くて勞働力に餘裕があるが、生活は苦しいので、地主の自作を相當とする場合ではない。

【例】 仙臺高二六・四・六行政處分取消請求控訴事件例集二卷四號（二〇〇）地主の現在の住所地が不衛生で交通も不便であるので、小作地を宅地に變更してそこに住居を移すためになされた解約。地主は現在の住所地を改良すればけつこう住めるし、

またその小作地は宅地に變更することが望ましい土地ではなく、小作人の生活にも支障を與えるので、正當事由がない。

○ 福島地二六・四・六農地貸借契約解除許可取消請求事件 例集二卷四號「一〇一」賃貸人は居村有數の資産家で耕作面積田畑合計二町におよび農業施設も完備、賃借人また田畑二町餘を耕作し設備も充實同等の收穫高を収めている。ところが農地調整法の最大最終の目的が、耕作者の地位の安定及び農業生産力の維持増進を圖るにあらざることはいうまでもない。賃貸人は、必ずしも自作しなければならぬほどの必要がなく、また賃借人が解約されても、相等的な生活の維持がさまで困難にならないような場合には、賃借人がこころよく合意解約に應じたときはともかく、そうでないときは、農地調整法の前記目的にかんがみ、解約許可の申請は、これを許可すべきものではないと考える。いいかえれば、自作を相當とするの事由で解約を許可するには農地調整法施行令第十一條の規定にあげている事情に該當するほか、なお賃貸人が、生活上その他の事情により、相當高度に自作を必要とする場合であることを要し、單に自作すれば、その生活がより向上されるといふような事情にすぎないときは、許可すべきではない。」

これだけの判例から結論を導き出すのは早計であるが、年代順にならべてみると、一般的傾向としてはやはり次第に小作人に有利に解釋されているといえるであろう。とくに地主小作人間の必要度があつてこうしているときは、農調法の立法理由にかんがみ小作人側に有利に解すべしと主張する(例集兩件の判旨が注目に値する。この點に關する最高裁の見解が期待されるが、借家法が、市民法の限界に立ち家主借家人間の利害得失を比較考量するにとどまつて、歸趨が定まらないのに對し、すではつきり耕作者の地位の安定と農業生産力の増進を目的としている農地法では、今後ともこの傾向は變らないであろう。

二 以上に紹介した判例は、いずれも解除解約に關するものであるが、その他に第三次改正後立法的にも三項の適用をうけることになつた合意解約についても、正當の事由の判定が必要かどうか問題になる。わたくしは前述のごとく(六五頁)合意解約を承認するにも正當事由の有無が判斷されると解するのであるが、判例にもそれを當然の前提としているものもある。

○ 鳥取地二四・四・六行政處分取消請求事件月報一九號「三〇六」地主は勞働力農業施設充分であるのに對し、小作人は勞働力に乏しいので、返還した方が生産を増大せしめる所以である

し、小作人はそれにより毫も生活に支障を來すおそれがない場合は、合意解約に正當事由がある。

また前記(働)事件も合意解約に關しているといえる。

この點、農地法においては、合意解約は文言上からいつても正當事由がなければ許可されないことになつたので、今後色々問題が生ずるであろう。そこで、從來合意解約の正當性が判断された二つの場合についての判例を若干紹介しておくことは、意味のあることである。

その一は、第三次改正のとき新設された遡及買收の規定(自農法六條ノ二)である。ここでは、農地買收以前に貸借の解除解約(合意解約をふくむ)のなされたときは、その解除解約が適法且正當でなければ買收の対象となるとされたので、第三次改正以前になされた承認のない合意解約を適法と解しても、なお正當性の有無が判断されなければならなかつたわけである。それは、ここで問題としている正當事由と目的を同一にしているわけではないが、實際上参考になるものが多い。

まず適法且正當とされた例。

例 東京高二五・七・二九違法處分取消請求控訴事件例集一卷九號(一五九) 賃借人はすでに一町足らずの耕地を耕作してい

るので、收獲の少い小作地を返還しても生活に支障をきたすおそれのないため、進んで返地した場合。

つぎに適法ではあるが正當でない例。

例 新潟地二三・一二・二七違法處分取消請求事件月報一四號(二三三) 地主が強いて返還を求めたので小作人はやむなく承諾した。地主は、金融業を営む傍ら一町餘の耕地を自作し、他に相當の小作地を有しているので、本件田を自作しなくても別に生活に支障はないのに對し、小作人はその田を返還すれば家族五人の生活を維持するに相當の困難を生ずると認められる。

例 福岡地二六・二・二八農地買收計畫等取消請求事件例集二卷四號(八八) 小作人が應召職死後、復員した地主が或は人を介し或は書面を以て小作人の遺家族に對し時には脅迫的言辭をも交えて茶畑の返還を迫つたので、遺家族は主人を失つて悲嘆に暮れている時でもあり、不本意ながら止むなく地主に返還した場合。

例 福島地二六・三・一九農地買收計畫等取消請求事件例集二卷四號(九三) 地主が強硬な態度で返地を強要したが強迫というほどでなく、したがつて適法であるが、しかし小作人は本件畑を失えば一家の生活状態が著しくわるくなるのに反し、地主

は居村有数の財産家で本件畑のごときはその營農上必ずしも不可欠ではない。

つきに、同じく第三次改正のとき認められた賃借權回復の規定が問題になる(附則三條)。これは従來行われた違法不當な土地取上に對し賃借人を保護するために認められた制度であるが、そこでも前になされた解除解約が適法且正當であるかどうかが判定されるわけであり、實際上は合意解約について正當性が問題にされることが多い。以下若干の例を紹介する。まず適法且正當であるとされたもの、

㉞ 高知地二五・二・一三行政處分取消請求事件例集一卷一號

〔二七〕 賃貸人が復員するまでという一時的な賃貸借契約を合意解除した場合は、あえて賃貸人賃借人双方の事情をいちいち比較してみるまでもなく、元來の賃貸借の性質及び合意解除の事實等から考えて、當然適法且正當である。

(5) 事件、地主小作人とも一町足らずの田畑を耕作している専業農家で經營能力施設等に欠くる所がない。そして本件農地を地主が耕作することによつて生産の増大が期待され、小作人は農地を返還しても生活の維持に困難をきたすことはない。

正當でないと言われた例としては、

㉞ 高松高二六・五・八賃借權設定取消請求控訴事件例集二卷

五號(一一三) 賃貸人賃借人とも牛一頭を有する専業農家であるが、賃貸人の耕作面積八反に對し賃借人のそれは五反にすぎず、また賃借人は小作以來賃料の支拂が多少遅延することはあつても未納に終つたことはなく、賃借人が本件農地(一反二十

二歩)を失うことになれば生活維持の手段を失う危険がある。これらの判例を通じて、正當性なしとされたものの中に合意解約の名の下に一方的な土地取上がなされた場合が多く(㉞㉞㉞)合意解約を制限する必要性が實證されることが注目される。

しかし一般には合意解約の場合も耕作者の地位の安定と農業生産力の増進の立場から正當事由が判斷されるべきであり(5)㉞、ただ合意解約の事實は地主に有利に解釋してよいであろう(㉞㉞)。かくして合意解約にも正當事由を要求することによつて、農地法は、土地の利用關係を地主小作人間の私的調節にまかせず、公共的立場から兩者の關係に干渉することになつたのである。