

最近の判例から (11)

相続税納税猶予制度打ち切りの 説明義務はないとされた事例

(さいたま地判 平17・7・20 ホームページ下級裁主要判決情報) 下坂 誠四郎

宅建業者が、所有者の所有農地についての相続税につき、当該農地を用途転用した場合に納税猶予の特例制度の適用が打切られることを所有者に説明すべき義務がないとされた事例（さいたま地裁 平成17年7月20日判決 棄却 控訴 ホームページ下級裁主要判決情報）

1 事案の概要

Xは、不動産賃貸業および農業を営む個人であり、Yは農業協同組合であるとともに宅建業法に基づく宅建業者の免許を受けている。XはYの組合員でもあり、AはYの従業員で、宅建主任者の資格を有している。

Xは、昭和59年5月、農地を相続により取得した。その後、昭和60年1月に当該土地について、農業相続人が農地を相続した場合の納税猶予制度（以下「本件特例制度」という。）の適用の申請をして、納付すべき相続税額約8,400万円のうち約5,600万円について本件特例制度の適用を受け、差し引き約2,800万円については、昭和60年8月から平成11年8月までの15年間相続税の延納制度の適用の申請をし、その適用を受けることとなった。なお、本件特例を受けた相続税約5,600万円は平成17年1月免除される予定であった。

平成13年6月、Xは、市の農業委員会に対し、畑から駐車場に転用したい旨の農地法4条1項5号による転用届を提出し、受理された。さらに、Xと訴外会社Bは、平成13年9

月、本件媒介契約に基づくYの媒介を受けて、土地の賃貸借契約を締結した。

Xは、農地の転用ならびに本件賃貸借契約締結後、当該土地について、本件特例制度の適用を打切られ、財務省による国税局担保物処分の差押えを受けた。

Xは、YあるいはAは本件転用ないし賃貸借契約の媒介をするに際し、Xが本件特例制度の適用を受けていたことについて調査確認する義務があり、土地が農地以外のものに転用された場合に本件特例制度の適用が打切られることについて説明すべき義務があったとして、Yに対し、相続税、利子税及び延滞税合計約1億2106万円の支払いを求めて提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は以下のように判示し、Xの請求を棄却した。

(1) Xは、「本件特例制度の打切について登記簿謄本の乙区欄を見れば、抵当権の債権額の内訳において利子税額が本税額を上回っていることから、Yの組合員の土地活用等の相談に乗り相続税にも詳しいAであれば、本件土地が本件特例制度の適用を受けていたことを予見できた」と主張する。

(2) 証拠、弁論の全趣旨によれば次の事実が認められる。

- ① Yの組合員の中には、市街化区域内に土地を所有する者が多数存在するため、

Yは土地活用等につき相談を受けることが少なからずあった。

- ② ところが、AはYの宅建主任者であり、本件特例制度並びに本件延納制度について一般人よりも詳しい知識を有しているが、相続税等税金に関する専門家ではないため、上記のようにYの組合員から土地活用等の相談を持ちかけられた際には、税理士にアドバイスさせることとしていた。
- ③ Xは、本件賃貸借に関連する一連の相談をAとした際に、一度も本件特例打切土地が、本件特例制度の適用を受けている旨を説明したことはなく、Aに対し、平成11年ころ「15年の相続税の延納期間がもうすぐ終わる」とか、平成13年始めころ「15年に渡ってようやく相続税を払い終えた」旨説明していた。
- (3) Xは、「Xは相続税については全然知識を有しておらず、本件特例制度や本件延納制度について全然理解をしていないので、Aに対し、『税金を払い終わった』等の話をするはずがない」と主張する。しかしながら、Xの顧問税理士は、Xに対し、本件特例制度の適用の申請にあたりアドバイスをしたり、本件特例制度の適用土地を農地からそれ以外のものに転用した場合に本件特例制度の適用を受けられなくなること等の注意事項を説明していることが認められることから、Xがそもそも相続税に関する本件特例制度や本件延納制度について些細な知識さえも一切有しておらず、自分が支払うべき相続税について何も知らないなどということは到底信用できない。
- (4) 前記の認定事実を総合すれば、本件特例制度の打切土地について前記のとおり登記簿謄本の記載があり、Aが一般人よりは本件特例制度につき詳しい知識を有してい

たこと及び本件特例制度の打切土地が植木などの畑であったとしても、登記簿謄本の記載からのみ本件特例制度の適用の有無を判断することは容易ではなく、Yにおいては、税務相談は税理士に任せていたのであり、本件特例制度の適用をうけていることについて調査確認する義務があったとは認められず、本件特例制度の打切土地が農地以外のものに転用された場合に本件特例制度の適用が打ち切られることについて説明すべき義務があったことも認められない。

- (5) 以上、Xの請求は理由がないから棄却することとする。

3 まとめ

業者は、不動産取引に関連する税金について、原則として調査義務はないとされているが、税金がかかるかどうかについて誤った説明をして、損害賠償を認められた判例がある。(昭和49.12.6 東京地裁)

業者は、税金の相談を受けた場合、「不動産税務に精通した税理士に相談」をすすめるべきで、安易な回答はしないことである。

本件は、すでに受けている税の納税猶予の特例制度が取消されたことについて、業者に調査義務があったかどうか問われ、そこまでの義務はないと判断されたが、顧客からの税金の相談には税理士の相談を進めるなど十分配慮した対応が求められる事例である。

(調査研究部調査役)