
第24章 租税をめぐる紛争

1 租税負担をめぐる紛争

(1) 譲渡所得税買主負担の特約

① 有効としたもの

イ 追徴額の支払い

a 譲渡所得の申告漏れ

【24- 01】

★徳島地判 昭61. 11. 19 判時1228-114

売主Xらは、昭和53年から57年にかけて、買主Y町に土地を公共施設用地として売り渡した。契約では、売買価額は代金手取額とし、公租公課等はYが負担する約束で、Yが発行した買取証明書（買取価額は代金手取額）に基づき譲渡所得税額が決定され、YがXらに代って納付した。しかし、町長が交代し、新町長の議会での爆弾発言が契機となって、譲渡所得の申告漏れが発覚し、Xらは追徴額を納付せざるを得なくなった。Xらは、Yに対し、損害賠償を求めた。Yは、本件約束は公序良俗に反すると主張した。

これに対して、裁判所は、本件契約は、Yの土地買収を容易にするため、売買価額を代金手取額とし、公租公課等はYが負担する約束であったところ、Yがその納付を怠ったため、Xらが追徴額を納付せざるを得なくなったものであり、この約定は、当事者の自由な意思に基づいて決せられたものであって、公序良俗に反するものではないとして、Yに対し、追徴税相当額の支払いを命じた。

b 手取額の合意

【24- 02】

★福岡高判 平 3. 10. 31 判タ779-187

★福岡地裁久留米支判 平 1. 6. 29 判タ779-190

売主Xは、昭和53年6月、買主Y1（公社）に土地を売り渡した。本件売買は、Y2（町）が工業団地誘致のためY1に用地取得を委託して行ったもので、難航の末、手取額8,200万円、税金相当分はY1らで負担することで合意が成立し、代金は表

向き4,493万円とし、他に構造改善費名目（裏金）で4,428万円が支払われた。Xは、Y2の計算に基づき、表向きの代金について譲渡所得税を納付した。しかし、その後本件工業団地に関する恐喝事件の疑惑が発覚し、Y2町議会に100条委員会が設置され、裏金問題が明るみに出て、Xは、昭和56年税務当局から追加課税処分を受けることになった。Xは、Y1及びY2に対し、損害賠償を求めた。

第一審は、裏金の課税の負担に関する合意があったとは認められないとして、Xの請求を斥けた。Xは、不服として控訴した。

控訴審は、本件契約にあたっては、税金相当分はXに負担させず、Xの手取額を8,200万円とすることで合意が成立しているから、裏金に関する課税分も、Y1及びY2が負担すべきものであるとして、追加課税額について支払いを命じた。

② 無効としたもの

イ 脱税に加担するから公の秩序に反するとしたもの

【24- 03】

★東京地判 昭49. 6. 10 判時764-54

売主Yは、昭和38年8月、買主A社に相模湖町の土地（畑1町4反1畝14歩、山林1町3反7畝19歩）を代金614万円で売り渡した。本件契約は、Aのゴルフ場開設計画の一環として行われたもので、売買価格は、1反当り畑55万円、山林19万5,000円とされたが、これより高額な売買がなされたときは増額する旨の特約、及び税務対策上1反当り畑3万円、山林1万2,000円とするが、追徴課税されたときはAが負担する旨の特約が、付された。その後A社は代表取締役の急死により経営が悪化し、昭和40年4月Bが融資の回収のためAと不動産等の売買及び債務引受契約を締結し、Bは昭和41年12月Xに本件土地を譲渡した。Xは、昭和46年、Yに対し、本件土地の一筆の登記の移転及び引渡しを求めた。Yは、増額特約及び税負担特約の履行を主張した。

これに対して、裁判所は、① Y A間に代金増額の特約があり、Aの買収の中には畑1反当り60万円があるから、Yは70万円（1反当り5万円相当）の増額請求権を有するが、② Bが買収した分については、高額のものもあるが、AB間の契約では同特約上の債務はBが引き受けるべき債務とされていないとし、また、税負担の特約については、脱税に加担するものであるから、公の秩序に反し、無効であるとして、③ Yに対し、Aから70万円の支払いを受けるのと引換えに登記の移転をし、土地の引渡しをすることを命じた。

③ 内容が争われたもの

イ 税額の内容

【24- 04】

★高松高判 昭57. 7. 26 判タ479-120

買主Xは、昭和55年1月、売主Yから、本件土地を、売買価格1,550万円、譲渡税はXが負担することとして買い受け、1,000万円を支払った。Xは、Yに対して、登記の移転を求めた。Yは、474万円の譲渡税が課税されたとして、同額の支払いを求めた。Xは、本件特約は売買代金1,550万円で申告した場合の税負担の趣旨であった、と主張した。

これに対して、裁判所は、本件契約締結の経緯からして、Xが税負担を約したのは、目的物件の売買価格1,550万円で申告して課せられる譲渡に伴う税金をXが負担するという意味であって、譲渡価格に税金を上積みしたものを売買価格として譲渡税を算出してXの負担とする趣旨と解すべきではないとして、Yに対し、Xに406万円の支払いと引換えに登記の移転を命じた。

ロ 努力義務とされたもの

【24- 05】

★最高判 昭37. 12. 25 訟月9-1-38

売主Xは、買主国Yに、その所有地を宮崎地方検察庁敷地として30万円で売り渡した。Xは、契約交渉の過程で譲渡所得税額を7,000円程度にする約束があったのに、多額の課税を受けたとして、Yに対し、要素の錯誤による無効を主張して、登記の移転と土地の明渡しを求めた。

原審は、「譲渡所得税の賦課に関しては、Yにおいて税務署と折衝して法律上可能な限り税額を低きに止めるように努力する旨の了解事項があったに過ぎず、右言明がX主張の如く本件売買契約の内容にまでなるというような強い効力を持つものであったとは認められない」として、Xの請求を斥けた。

上告審も、原審の判断に違法はないとして、上告を棄却した。

(2) 優遇措置の適用等をめぐる紛争

① 要素の錯誤

イ 認めたもの

a 交換特例の適用

【24- 06】

★東京地判 平 7. 12. 26 判時1576-51

業者Xは、新宿通りの商業用ビル用地買収のため、平成3年1月、Aと土地の交換契約を締結した。Xは、本件契約締結にあたって、法人税法50条（交換により取得した資産の圧縮額の損金算入）及び所得税法58条（固定資産の交換の場合の譲渡所得の特例）の適用を受けられることを前提に、交換差金等以外の問題は生じないと考えていたところ、課税庁から同特例の適用を否定され、更正処分及び加算税の賦課決定処分を受けた。Xは、Y（Aの相続人）に対し、要素の錯誤を理由に、登記の抹消を求めた。Yは、課税問題が発生したときは、Xにおいて課税負担するとの合意があった、と主張した。

これに対して、裁判所は、本件交換は法人税法50条及び所得税法58条の適用があることを大前提として締結されたものであり、Yの主張するように、課税問題が発生したときは、Xにおいて課税負担するとの条項は存しないから、本件交換は要素の錯誤により無効であるとして、Xの請求を認めた。

b 法改正

【24- 07】

★名古屋地判 昭58. 6. 28 判タ508-186

買主業者Xは、昭和54年売主業者Yから土地を分譲宅地目的で買い受けたが、中間金の支払いが期限までになされなかった。しかし、その後XY間の合意で、同年12月改めて同土地の売買契約が締結された。その際、Yは、譲渡所得の課税の2,000万円までの特例が、従前の契約では中間金と残金の支払日が年をまたがっていたため2回受けられたのに、1回になると難色を示したが、Xは、昭和55年から4,000万円まで優遇措置が受けられる旨決定していると説明し、Yは、これを信じて契約を締結した。しかし、中間金の支払日にYが国税局に確認したところ、改正法案は国会上程中で成否未定であるとの回答であったので、Yは、中間金の受領を拒否した。Xは、Yが債務不履行だとして、違約金の支払いを求めた。なお、改正法は、3月31日公布された。

これに対して、裁判所は、本件売買契約にあたっては、X Y間で課税上の優遇措置が4,000万円まで受けられることを確認し、再度取引を復活させても不利益はないとYが信じて締結されたものであるが、当時まだ租税特別措置法改正法が成立していないことが判明したため、Yは履行を行うことができないとしたものであり、Yの意思表示には動機に錯誤があり、Xにも表示されているから、錯誤による無効原因が存在し、錯誤の有無は意思表示がなされた時を基準に判断されるべきであるから、事後法改正がなされても錯誤がないとはいえないとして、Xの請求を斥けた。

ロ 認めなかったもの

a 譲渡所得税の3,000万円超

【24- 08】

★御嵩簡判 昭58.10. 7 判時1112-118

売主Xは、昭和55年4月、買主Y公社に土地を学校用地として代金4,708万円で売り渡し、うち2,339万円で代替地を取得した。契約に際し、Xは、現金取得が3,000万円以下であれば、譲渡所得税はかからないと思って契約したところ、3,000万円を超える部分について、課税された。Xは、本件売買は錯誤により無効であるとして、登記の抹消を求めた。

これに対して、裁判所は、Xには動機の錯誤があったが、その動機が表示されておらず、かつ、契約書には税金に関する記載は一切なく、売買価格は適切な価格であり、課税が本件契約の重要部分であったとは考えられないから、要素の錯誤には該当しないとして、Xの請求を斥けた。

b 固定資産税の一部課税

【24- 09】

★大阪地判 平 2. 9. 7 判時1403-81

買主Xは、昭和60年3月、売主Y県から工業用地を4,358万円で買い受けた。本件契約にあたり、Xは、Yから固定資産税等は免除となる等の説明を受け、これを信じて契約を締結したが、免除額は全額ではなく、81万円は課税されることとなった。Xは、錯誤により無効であるとして、代金の返還を求めた。

これに対して、裁判所は、Xの税の優遇措置の存否についての錯誤は動機の錯誤であり、動機の錯誤が要素の錯誤となるためには、その動機が相手方に表示されて契約の内容となり、錯誤がなかったならば契約をしなかったであろうと認められることを要するとした上で、本件の場合、表示がされているが、課税額は高額ではなく、また、Xは課税減免額の試算をしておらず、特段の事情があるとは認められないから、要素の錯誤に

はあたらないとして、Xの請求を斥けた。

② 契約締結上の過失

イ 優良宅地造成の誤った説明

a 500㎡未満の土地

【24- 10】

★大阪地判 平10. 11. 26 判タ1000-290

業者Yは、平成6年、Xに対し、その所有地（927.04㎡）を共同開発すれば、租税特別措置法31条の2第2項第9号（優良宅地造成）の優遇措置を受けることができ、うち436.20㎡をYに売却すれば、資金負担なしに住宅建替、賃貸住宅建築費用等を賄うことができると説明し、本件土地（436.20㎡）の売買契約（代金1億556万円）及び賃貸住宅等の建築請負契約を締結した。Xが確定申告したところ、本件土地は同号イで定める500㎡に充たず、優遇措置を受けられないことが判明し、Xは、国税及び地方税を追加納付することとなった。Xは、Yに対し、損害賠償を求めた。

これに対して、裁判所は、本件売買契約において、本件優遇措置の適用の可否は重要な要素になっており、Yは本件優遇措置の趣旨、適用要件について正しく説明すべき信義則上の義務があるところ、Yの誤解により、本件優遇措置を受けられないにもかかわらず、受けられる旨誤った説明をし、Xに損害を被らせたから、Yには契約締結上の過失があり、Xに対し不法行為に基づく損害賠償義務を負うとしたが、Xにも3割の過失があるとして相殺し、Yに対し、1,388万円の支払いを命じた。

ロ 等価交換方式の誤った説明

【24- 11】

★東京高判 平10. 4. 22 判時1646-71，判タ1003-220

Xは、昭和63年、建築業者Yが、「Xの所有地上にマンションを建築し、他に譲渡した場合にも、租税特別措置法37条の5（既成市街地等内にある土地等の中高層対価建築物等の建設のための交換の場合の譲渡所得の課税の特例）の適用があり、譲渡した土地の価格以上の資産を取得しない限り、等価交換に当るから、課税されない」との誤った説明をしたため、これを信じてマンションを建築し、業者Aに15戸を売却したところ、多額の所得税及び地方税を課税された。Xは、Yに対し、損害賠償を求めた。

これに対して、裁判所は、Yは、等価交換方式についてXに正しく説明すべき義務及びXに多額の税負担が生じないように調整を図るべき義務があったのに、これを怠り、契約締結上の過失及び契約履行段階における過失があったとして、Yの不法行為に基づく

損害賠償義務を認めたが、損害額は納付額の3分の1とし、Xにも顧問弁護士に相談しなかった過失があるとして、2割を相殺した。

③ 損害とはいえないとしたもの

イ 1,600万円の控除

【24-12】

★宮崎地判 平 5. 2. 26 判タ823-156

Xは、昭和58年2月、小規模地区事業等対策区域内の土地建物をY市に売り渡した。契約の際、Yの職員Aが所得税につき租税特別措置法33条の4（収用換地等の場合の所得の特別控除）の3,000万円控除が受けられる旨説明をしたので、Xはこれを信じて買い受けたところ、1,600万円の控除しか受けられなかった。Xは、Yに対し、損害賠償を求めた。

これに対して、裁判所は、Aが誤った説明をして、Xに対して3,000万円の特別控除が認められなかったとしても、Xにおいて売買代金自体の認識に誤りがなく、Xに賦課された税額が適正である以上、当該税金それ自体を損害であるということはできないとして、Xの請求を斥けた。

④ 約束はないとしたもの

【24-13】

★横浜地判 平 4. 6. 4 判時1434-116, 判タ788-207

Xは、昭和58年10月、本件土地をY市に2億8,507万円で売り渡す旨の裁判上の和解をした。Xは、本件和解に先立ち、税務相談をして、買取証明書等を用意すれば、租税特別措置法33条の4の特別控除の適用が受けられると速断し、Yから同書類の交付を受けて、確定申告をしたが、A税務署長から同措置の適用はないとして、更正処分を受けた。Xは、Yに対し、同措置の適用を受けることができなかったのは、Yの不法行為によるものであるとして、損害賠償を求めた。

これに対して、裁判所は、YはXに買取証明書等の交付の約束をしたが、優遇措置の適用を受けられるような実体的手続をとることを約束した形跡は窺えないとして、Xの請求を斥けた。

⑤ 優遇措置適用のための仮装譲渡

イ 譲受人の明渡請求を認めなかったもの

a 念書が存在

【24- 14】

★東京地判 昭55. 10. 30 判時1000-99

買主Xは、昭和44年8月、売主Yから土地建物を2,080万円で買い受けることとし、契約書を取り交わし、公証人による確定日付を得た。本件契約は、Xが前年売却した不動産の譲渡所得について居住用財産の買換の課税上の特例措置の適用を受けるためなされたもので、代金の支払いはなされなかったが、架空の領収書が発行され、また、Xは、Yの債務880万円を肩代りして、譲渡担保の登記を抹消し、Y名義に登記の明渡しを求めた。Yは、通謀虚偽表示により無効であると主張した。

これに対して、裁判所は、Y主張の事実を認め、本件土地建物の所有権の移転は880万円の債務のための担保的移転に過ぎない旨の念書が差し入れられていること等からすると、本件売買契約はその基本的部分において真実売買意思のない通謀虚偽表示であったとして、Xの請求を斥けた。

ロ 譲受人の違約金請求を認めなかったもの

【24- 15】

★東京地判 平 8. 12. 17 判時1617-105

平成4年7月、売主業者Y所有の土地（約2万5,000坪）について、買主Xと売買契約が締結された。本件契約は、Yが本件土地を含む3万5,000坪の土地を地上げして、Aに転売することとし、Bから資金の提供を受けることとしたところ、Bが節税対策上ダミーを使うと主張したので、Yがこれを了承し、Xと形式的に締結したものであった。しかし、Xは、同年12月Yに債務不履行があるとして契約を解除し、違約金の支払い等を求めた。

これに対して、裁判所は、本件契約は、Y B間で課税節減のために形式的にX Yが本件土地の売買契約を締結したことを仮装したものに過ぎず、通謀虚偽表示による無効のものであるとして、Xの請求を棄却した。

⑥ 租税負担回避目的の和解

【24- 16】

★最高判 平 2. 12. 13 税資181-911

★名古屋地判 平 2. 2. 28 訟月36-8-1554

★名古屋高判 平 2. 7. 18 税資180-85

Xは、昭和56年4月、業者Aに本件土地を、7,682万円で売り渡し、昭和57年3月、売買代金を4,435万円に圧縮仮装して確定申告したところ、Y税務所長の指摘を受け、重加算税等を含め、3,532万円を納付することになった。Xは、昭和58年12月、Aに対し、本件売買契約は錯誤により無効であるとして提訴し、昭和60年4月、XA間で和解（本件売買契約を解約して、改めてAに売り渡し、Aは和解金500万円を支払う）が成立した。Xは、国税通則法23条2項1号に基づき、和解期日に売買があり、長期譲渡所得になるとして、Yに対し、更正請求をしたが、Yは、更正すべき理由がないとの通知をした。Xは、Yに対し、通知処分の取消しを求めた。

これに対して、裁判所は、裁判上の和解の条項中に納税申告者の権利関係等を変更する旨の記載がされていたとしても、それが専ら租税負担を回避する目的で、実体とは異なる内容を記載したものであり、真実は権利関係の変動がないときは、国税通則法23条2項1号の趣旨に照らし、更正すべき理由はないから、本件更正請求を棄却した本件処分は適法であるとして、Xの請求を棄却した。

(3) 固定資産税等の負担に関する紛争

① 固定資産税の立替納付

イ 契約の解除

a 認めたもの

【24- 17】

★東京地判 昭32. 9. 18 判時132-22

買主Xは、昭和23年4月媒介業者Aの媒介で、売主Yから宅地を7万3,007円で買い受け、代金を支払い、引渡しを受けた。しかし、所有権移転登記は、Yの都合で、後日XY協議の上行うこととし、これに伴い、税金はYが立替納付して、Xが遅滞なく償還する旨の特約が付された。ところが、Xは、昭和25年1月以降昭和31年12月まで7年間、Yの立替金4万5,281円を支払わなかったため、Yは、昭和32年1

月契約を解除した。Xは、移転登記手続を求める訴訟を提起した。

これに対して、裁判所は、一般に不動産の買主は、売主が税金を立替納付した場合、信義則上遅滞なく償還すべき義務があり、本件の場合、Yが立替納付した税金の未償還分は売買代金額の半分以上に相当し、Yは、売買の目的を達成することができなくなったが、これは、Xが信義則を無視したものであるから、Yは、信義則違反のXに対して契約を解除することができるとして、Xの請求を斥けた。

b 認めなかったもの

【24- 18】

★最高判 昭36. 11. 21 民集15-10-2507

★長野地判 昭32. 3. 22 民集15-10-2511

★東京高判 昭34. 10. 31 民集15-10-2518

売主Yは、本件土地を昭和16年1月Aに代金3,600円で売り渡し、Aは、翌昭和17年3月買主Xに3,800円で売り渡した。代金の支払いと土地の引渡しを終え、登記については、YからXに中間省略登記する旨合意された。同登記の移転がなされない間に、Yは、昭和23年度から27年度までの固定資産税等4,718円を納付したので、Aにその償還を求めたところ、Aが応じないので、昭和29年4月契約を解除した。Xは、Yに対して、本件土地の所有権確認と登記の移転を求めた。

第一審は、租税負担義務は本件売買契約の付随的義務に過ぎず、Yの立替納付額は売買代金額を超えているが、終戦後の異常な地価の騰貴と税率を考慮すると、同税額は土地の時価に比して極めて僅少で、Xが履行しないからといって契約の目的を達し得ないものではなく、Yの解除は無効であるとして、Xの請求を認容した。

控訴審も、控訴を棄却した。

上告審は、「法律が債務の不履行による契約の解除を認める趣旨は、契約の要素をなす債務の履行がないために、該契約をなした目的を達することができない場合を救済するためであり、当事者が契約をなした主たる目的の達成に必須的でない付随的な義務の履行を怠ったに過ぎないような場合には、特段の事情のない限り、相手方は当該契約を解除することができないものと解するのが相当である」として、上告を棄却した。

【24- 19】

★東京地判 昭27. 2. 27 下民3-2-230

売主Xは、昭和23年3月、Aに宅地214坪を9万6,484円で売り渡した。AはBに転売し、Bは本件宅地に6戸の住宅を建てて、Yらに土地付きで分譲した。Xは、Aとの売買契約には「昭和23年度分の地租その他の公課はAの負担とする」との約定があるが、Aがこれを履行しないとして、契約を解除し、Yらに対し、家屋の収去と土地の明渡しを求めた。Yらは、反訴を提起して、Xに対し、登記の移転を求めた。

これに対して、裁判所は、地租等が納期に達していたか否かは明らかでないが、納期に達していたとしても、納税額は5,800円に過ぎず、軽微な付随的な義務であって、かかる付随的義務の履行遅滞を理由として売買契約を解除することは許されないとして、Xの請求を斥け、Yらの反訴を認容した。

ロ 不当利得の返還

a 真の所有者に対する請求

【24- 20】

★最高判 昭47. 1. 25 民集26-1-1, 判時659-53, 判タ274-151

★東京地判 昭46. 2. 18 民集26-1-7

★東京高判 昭46. 5. 21 民集26-1-15

Yは、その所有する不動産が無権代理人Aによって、昭和27年12月X名義に登記が移転されたとして、Xに対し、抹消手続を求める訴訟を提起し、昭和35年1月勝訴判決が確定した。しかし、Yがその抹消をしなかったため、Xに固定資産税及び都市計画税が賦課され、Xが納付した。Xは、Yに対し、不当利得の返還を求めた。

原審は、Xが勝訴した。

上告審は、真実は土地家屋の所有者でない者が登記簿上その所有者として登記されているために、その土地家屋に固定資産税、都市計画税が課税され、これを納付したときは、その所有名義人は、真の所有者に対し不当利得として納付税相当額の返還を請求することができるとして、Yの上告を棄却した。

b 真の所有者が国の場合

【24- 21】

★東京地判 昭63. 12. 20 判時1302-90, 判タ707-139

Aは、昭和30年、国の委任を受けたY県知事から農地法36条による農地の売渡処分を受けた。しかし、その後Aに買受資格がないことが判明し、昭和33年同売渡処分は取り消され、Aに代金が払い戻されたが、Yは、昭和35年誤って、同売渡処分に基づき、Aに登記を移転した。Aは昭和49年死亡し、Xが相続した。Yは、昭和57年Xに対し登記の移転を求めて提訴し、Yが勝訴して、昭和61年国に登記が移転された。Xは、Yに対して、昭和36年度から昭和61年度まで固定資産税及び都市計画税387万円を支払ったとして、不当利得の返還を求めた。

これに対して、裁判所は、固定資産税を賦課された名義人は真実の所有者に対し不当利得の返還を請求することができるが、真実の所有者が国等である場合、国等は固定資産税等を負担しないから、不当利得返還請求をすることができず、また、本件の場合、

Xにおいてその賦課前に国に所有名義を変更する機会が十分あったから、Xの請求は理由がないとして、斥けた。

c 日割計算

【24- 22】

★東京高判 昭41. 7. 28 判時457-38

Xは、昭和27年1月31日本件土地をY1に売り渡し、Y1は即日Y2に売り渡し、昭和31年6月30日登記を移転した。この間、本件土地の固定資産税及び都市計画税が土地台帳上の所有名義人Xに課税され、Xが納付した。Xは、Y1、Y2に対し、不当利得の返還を求めた。

これに対して、裁判所は、「土地所有者に変動を生じ、台帳上の所有名義人と実質上の所有者とが異なるに至った場合、その土地に対する固定資産税及び都市計画税は、私人相互間の関係においては、特別の合意等別段の事情のない限り、実質上の所有者が、その所有期間に応じ日割をもってこれを負担すべきである」として、Y2に対する請求を認め、Y1に対する請求を斥けた。

② 特別土地保有税の納付

イ 売主負担としたもの

【24- 23】

★京都地判 平 6. 11. 14 判時1553-109

買主Xは、平成4年12月25日媒介業者Aの媒介で、売主業者Yから、特別積合運送ターミナル建設目的で、土地を代金43億4,838万円で買い受ける旨売買契約を締結し、その後水路部分の存在が判明したので、代金を42億8,835万円に変更して、平成5年3月31日決済した。同土地に対する平成5年度の特別土地保有税1,962万円は、Xが同年6月10日納付し、Yに対し、契約書13条（公租公課は、引渡しの日後は買主の負担とする）に基づき、1,478万円の支払いを求めた。

これに対して、裁判所は、特別土地保有税は土地の投機的取引を抑制し、宅地の供給を促進するためのものであるから、その納付義務者は1月1日段階で土地の有効利用を行っていない者が対象となるべきで、有効な土地利用を行うことを予定している買主に分担させることは妥当でなく、本件契約書13条の「公租公課」に特別土地保有税は含まれないとして、Xの請求を斥けた。

(4) 宅地建物取引業者の責任

① 媒介業者

イ 課税されないと保証した場合

【24- 24】

★大阪高判 昭49. 11. 6 ジュリ585-7

宅地建物取引業者は、原則として取引関係者に対し、税について説明したり、調査したり、調査の求めに応じる義務はないが、業者が顧客に対し税が賦課されないことを確約保証して取引を勧誘し、顧客がこれを信じて応じた場合、信義則上税についての法令等を十分調査研究し、課税を免れないことが判明すれば、直ちに顧客に説明する等の措置をとって、取引の結果顧客に不測の損害を負わせることのないようにするべき義務がある。

② 売主業者

イ 課税されないと明言した場合

【24- 25】

★東京地判 昭49. 12. 6 判タ322-190

Xは、昭和42年12月、その所有する土地を業者Yの所有地と交換した。Xは、契約に先立ちYに対し所得税の課税について確めたところ、Yが所得税法の交換の特例の適用があり、課税されることはないと言明したので、契約を締結したが、その後Yの所有地は不動産業者が販売目的で所有する棚卸資産であって、固定資産ではないため、交換の課税の特例の適用がないことが判明し、Xは、所得税等を追加納付することとなった。Xは、Yに対し、損害の賠償を求めた。

これに対して、裁判所は、宅地建物取引業者には取引の相手方に取引上の過誤による不測の損害を生ぜしめないように配慮すべき業務上の一般的注意義務があるところ、Yは、Xに対し土地交換の申出をし、多額の課税を恐れて逡巡しているXに対し、課税の特例の適用について特段の調査、配慮を行わないで、課税されることはないと言明し、その結果不測の出捐をXになさしめたのであるから、宅地建物取引業者として業務上要求される一般的注意義務を尽したとはいえないとして、Yに対し、追加納付額相当額の賠償を命じた。

(5) 税理士の責任

① 誤った教示

【24- 26】

★神戸地判 平 5. 11. 24 判時1509-114, 判タ870-199

売主業者Xは、昭和62年3月不動産を売却した。Xは、本件売却にあたり、税理士Yと税務顧問契約を締結し、Yの指導を受けて、本件不動産の売買差益の税務処理を行った。当初、租税特別措置法65条の8の買換特例の適用を受けて繰り延べることであったが、YがXに解散すればその必要はないと誤った教示をし、Xがこれを信じて解散したところ、Yの教示は誤りで、租税特別措置法の改正により直近1年間に生じた欠損金は損金に算入することができないことが判明し、繰延べもできなくなった。Xは、Yに対し、損害賠償を求めた。

これに対して、裁判所は、YはXに対し適正な教示をなすべき債務を負担しているにもかかわらず、誤った教示を行い、Xがこれを信じた結果、買換特例の適用を受ける機会を失って、本件売買差益の繰延べができなくなり、損害を被ったものであるとして、Yに対し、2,686万円の支払いを命じた。

② 過誤による違算

【24- 27】

★東京地判 平 4. 7. 31 判時1463-88

Xは、昭和62年、東京都港区の土地建物（住宅兼アパート）を売却し、代替資産として横浜市日吉の土地建物及び河口湖のマンションを購入した。Xは、これらの税務について、税理士Yに相談し、Yの作成した確定申告書に基づいて確定申告した。その際、Yは、本件土地全体を居住用資産として日吉の物件についてのみ居住用資産の買換特例の適用を受けた方がかえって税額が少くなると勧奨し、その旨の確定申告がなされた。しかし、その後Xは、事業用資産の買換特例の適用ができたのにYがその助言をせず、また、過誤による違算があるとして、Yに対し、損害賠償を求めた。

これに対して、裁判所は、① Xは必ずしもYの助言等の内容に依拠して事業用資産を取得するか否かを決めたものではなく、また、Yの助言により結果的にXの納付すべき税額が少くなっており、Xは何らの被害を被っていないから、Yの債務不履行はないとしたが、② Yの過誤による違算については、これを認め、Xは過少申告税及び延滞税の納付等を余儀なくされたとして、Yに対し、168万円の支払いを命じた。

③ 依頼者に不利な申告

【24- 28】

★東京地判 平 9. 10. 24 判タ984-198

Xは、10年以上居住の用に供した土地を、平成4年、二筆（甲地、乙地）に分けて、甲地を同年10月8日Aに1億3,600万円で売り渡して、同年12月25日登記を移転し、乙地を同年12月25日Bに1億7,000万円で売り渡して、平成5年2月19日登記を移転した。Xは、平成4年度の確定申告の際、甲地の譲渡所得の申告をしなかったため、平成6年2月、税理士Yに、甲地の譲渡所得の修正申告手続を依頼するとともに、乙地の譲渡所得の税務申告手続を依頼したところ、Yは、甲地についてのみ平成4年度分の修正申告手続を行い、乙地については平成5年度分の確定申告手続を行ったので、Xは、合計7,514万円を納付することとなった。Xは、甲乙両地を一括申告すれば、租税特別措置法31条の3（居住用財産を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例）の適用を受けることができたのに、これを受けることができなくなったとして、Yに対し、3,016万円の損害賠償を求めた。

これに対して、裁判所は、税理士は、税務の専門家として、納税義務者から税理士業務を依頼された場合、依頼者にとってより有利な税理士業務の方法を選択すべき義務があり、Yが同一年度での申出をしないで、両取引を別の年度で申告した点に過失があるとして、Xの請求を認容した。

④ 依頼者が税理士の意向に反した場合

【24- 29】

★東京地判 平 2. 8. 31 判タ751-148

Xは、昭和61年駐車場の買換えを行うこととし、税理士Yに委任して、その助言指導を得て、1月従前地を売却し、9月買換え地を取得し、貸駐車場を経営した。Xは、新駐車場においても、従前と同様砂利敷、ロープ張りで事業用資産の買換えの特例の適用を受けられるとして確定申告したところ、税務署から、本件特例の適用については舗装及び車止めの施設が必要であるとして、修正申告を勧められたので、Xは、これに応じて追加納税した。Xは、Yに対し、損害賠償を求めた。

これに対して、裁判所は、租税特別措置法37条の買換え資産の「事業の用に供したもの」に該当するか否かは、当該資産の従前の利用状況、当該資産の形態等を総合して客観的に判断されるべきことであり、駐車場については舗装及び車止めの施設の有無がその要件ではなく、国税庁通達は税務行政上の解釈指針を示したものに過ぎないところ、Xは、Yの意向に反して、自らの責任において修正申告したのであるから、相当因果関係を欠くとして、Xの請求を斥けた。

2 譲渡所得の課税処分に関する紛争

(1) 資産の譲渡による所得

① 資産の譲渡

イ 財産分与

a 更正処分

【24- 30】

★最高判 昭50. 5. 27 民集29-5-641, 判時780-37, 判タ324-202

★名古屋地判 昭45. 4. 11 税資59-619

★名古屋高判 昭46. 10. 28 行集22-10-1679

Xは、昭和29年本件土地建物を買受け、妻Aと居住していたが、昭和39年別居し、昭和42年離婚調停により、本件土地建物をAに財産分与として譲渡した。Xは、所得税の申告にあたり、事業所得だけを申告したところ、Y税務署長は、本件不動産の譲渡による譲渡所得を加算する更正決定及び過少申告加算税の賦課決定をした。Xは、Yに対し、その取消しを求めた。

原審は、Xが敗訴した。

上告審は、所得税法33条1項にいう「資産の譲渡」とは、有償無償を問わず、資産を移転させる一切の行為をいい、財産分与として不動産等の資産を譲渡した場合、分与者は、これによって分与義務の消滅という経済的利益を享受するから、譲渡所得を生ずるものとして課税の対象となるとして、上告を棄却した。

【24- 31】

★最高判 昭53. 2. 16 判時885-113, 判タ363-183

★東京地判 昭48. 1. 25 判タ302-282

★東京高判 昭50. 11. 27 訟月21-12-2615

Xは、昭和40年12月25日成立した調停に基づき、Aに対し財産分与として本件不動産を譲渡し、登記を移転したが、譲渡所得の申告をしなかった。Y税務署長は、本件不動産の譲渡による譲渡所得を加算する更正決定及び過少申告加算税の賦課決定をした。Xは、Yに対し、その取消しを求めた。

原審は、Xが敗訴した。

上告審は、財産分与としての資産の譲渡も、所得税法33条1項にいう「資産の譲渡」にあたるとして、上告を棄却した。

b 要素の錯誤を認めたもの

【24- 32】

★東京高判 平 3. 3. 14 判時1387-62

★東京高判 昭62. 12. 23 判時1265-83 , 判タ674-149

★最高判 平 1. 9. 14 判時1336-93 , 判タ718-75

Xは、昭和37年Yと婚姻したが、部下女子職員と関係を生じたため、昭和59年11月Yと離婚し、本件土地建物を財産分与としてYに譲渡した。同財産分与の際、XはYに課税されることを心配する発言をしたが、離婚後Xに2億円を超す課税がなされることを知り、Xは、Yに対し、要素の錯誤を理由に登記の取消しを求めた。

原審は、Xの動機に錯誤はあったが、表示されていないとして、Xの請求を斥けた。

上告審は、XはYに課税されることを心配してこれを気遣う発言をしたのであるから、Xにおいて、財産分与に伴う課税を重視し、特段の事情がない限り、Xに課税されないことを当然の前提とし、かつ、黙示的に表示していたとして、原判決を破棄し、原審に差し戻した。

差戻控訴審は、Xの本件財産分与の意思表示には要素の錯誤があったとして、Xの請求を認容した。

c 要素の錯誤を認めなかったもの

【24- 33】

★東京高判 昭60. 9. 18 判時1167-33 , 判タ605-53

Xは、A女との交際が原因で、Yと離婚することとなり、昭和56年12月、離婚調停において、本件土地建物をYに財産分与することに応じた。しかし、離婚後昭和58年になって、Xは、本件財産分与により3,231万円の譲渡所得税が課税されることを知り、Yに対し、調停の無効確認を求めた。

これに対して、裁判所は、Xは、調停において離婚に伴う財産分与としての不動産の譲渡について高額な租税債務の負担を被ることがあらかじめ分かっていたれば、別の条項が合意されることもあり得たであろうが、譲渡所得税を負担しないことを同合意の動機として表示していたと認めることはできないから、Xの錯誤無効の主張は認められないとして、Xの請求を棄却した。

ロ 競 売

【24- 34】

★最高判 昭40. 9. 24 民集19-6-1688 , 判時422-29, 判タ183-109

★長崎地判 昭39. 2. 21 訟月10-4-659

★福岡高判 昭39. 9. 29 税資38-624

Xは、本件土地建物について、Aの債務保全のためBの抵当権を設定したところ、その実行のため競売に付され、1,070万円で競落されたが、同代価はAの債務に充当された。Xは、所得税の申告にあたり、現実の収益がなく、求償権を行使し得ないとして、譲渡所得の申告をしなかったところ、Y税務署長は、本件競売により36万円の譲渡所得があったとして、更正決定をした。Xは、Yに対し、その取消しを求めた。

原審は、Xが敗訴した。

上告審は、「担保権実行のためのいわゆる任意競売は、担保権の内容を実現する行為であって、競落人は目的不動産の所有権を承継取得するものであるから、旧所得税法9条1項8号にいう資産の『譲渡』に該当」し、その「譲渡所得の対象は競落代金そのものであって、求償権の取立が事実上不能であるとしても、かかる事情は、譲渡所得の成否に何等の消長をきたすものではない」として、上告を棄却した。

ハ 融資目的の移転登記

【24- 35】

★東京地判 昭44. 4. 30 判時563-31

Xは、昭和38年11月、Y税務署長から、昭和36年土地をAに譲渡したとして、昭和36年分所得税の賦課決定を受けた。しかし、本件登記の移転は、B銀行からの融資を受けるためA名義にしたものであった。Xは、Yに対し、賦課処分の取消しを求めた。

これに対して、裁判所は、本件土地についてXからAに売買を原因とする所有権移転登記がなされているが、融資目的達成のために行われたものであり、譲渡所得の発生原因としての譲渡はなかったとして、Xの請求を認容した。

② 資産の取得費

イ 借入金利子

【24- 36】

★最高判 平 4. 7. 14 民集46-5-492

★東京地判 昭60. 5. 30 判タ607-68

★東京高判 昭61. 3. 31 行集37-3-557

Xは、昭和46年4月、Aから自己の居住の用に供するため土地建物を5,109万円で買い受け、同年6月6日自己の居住の用に供した。Xは、本件取得にあたり、B銀行から3,000万円の融資を受け、昭和53年と54年、本件物件をC及びDに譲渡し、借入金を完済した。Xは、所得税の申告にあたり、借入金利子1,710万円全額を取得費として申告したが、Y税務署長は、取得費は自己の居住の用に供した日までの利子38万5,643円として、更正決定及び過少申告賦課処分をした。Xは、Yに対し、その取消しを求めた。

原審は、Xが敗訴した。

上告審は、所得税法38条1項の「資産の取得に要した金額」とは、取得代金の他、登録免許税、仲介手数料等の付随費用も含まれるが、当該資産の維持管理に要する費用は含まれず、借入金の利子は原則として該当しないが、そのうち、居住のための当該不動産の使用を開始するまでの期間に対応するものは、準備費用としてこれに含まれるとして、上告を棄却した。

【24- 37】

★最高判 平 4. 9. 10 訟月39-5-957

★東京地判 昭60. 5. 30 判時1159-79

★東京高判 昭61. 2. 26 行集37-1-2-177

Xは、昭和49年12月、Aから自己の居住の用に供するため土地建物を1,035万円で買い受け、昭和50年1月31日自己の居住の用に供した。Xは、本件取得にあたり、B銀行から767万円の融資を受け、昭和54年5月Cに1,100万円で譲渡して、借入金を完済した。Xは、所得税の申告にあたり、借入金利子134万円全額を取得費として申告したが、Y税務署長は、取得費は自己の居住の用に供した日までの利子4万9,786円として、更正決定及び過少申告賦課処分をした。Xは、Yに対し、その取消しを求めた。

原審は、Xが敗訴した。

上告審は、自己の居住の用に供される不動産の譲渡による譲渡所得の金額の計算上、当該不動産の取得のための借入金の利子のうち、当該不動産の使用開始の日以後の期間に対応するものは、所得税法38条1項にいう「資産の取得に要した金額」に含まれな

いとして、上告を棄却した。

③ 資産の譲渡に要した費用

イ 抵当権の抹消

a 自己の債務の弁済

【24- 38】

★最高判 昭52. 10. 11 税資96-1

★大阪地判 昭51. 1. 27 税資87-163

★大阪高判 昭52. 3. 18 税資91-410

Xは、昭和43年7月、買主Aに土地を代金1,932万円で売り渡し、抵当権の抹消をするため、Bに1,432万円を支払った。Y税務署長は、昭和45年2月、本件売買代金は1,932万円であるとして、課税処分を行った。Xは、Bに支払った経費は本件土地の譲渡に要した費用であるとして、Yに対し、処分の取消しを求めた。

第一審は、XがBに支払った1,432万円は自己の債務の弁済であって、自己の所得の費消に過ぎず、本件土地の譲渡に要した費用には該当しないから、本件決定は適法であるとして、Xの請求を斥けた。

控訴審、上告審ともに、原審の判断に違法はないとして、Xの控訴、上告を棄却した。

b 第三者の債務の弁済

【24- 39】

★最高判 昭36. 10. 13 民集15-9-2332 , 訟月8-3-470

★横浜地判 昭33. 11. 28 行集9-12-2641 , 訟月5-1-140

★東京高判 昭34. 12. 26 行集10-12-2495

Xは、昭和30年4月、Aに本件土地を560万円で売り渡した。本件土地には、BのC銀行に対する債務担保のため、Cの極度額300万円の根抵当権を設定していたので、Xは、本件売却にあたり、Aから内金300万円の前渡しを受けて、Cに支払い、Cの根抵当権を抹消して、Aに登記を移転し、残代金260万円を受領した。Xは、所得税の申告にあたり、Cに支払った300万円を控除して申請したが、Y税務署長は、本件売買代金は560万円であるとして、Xの更正請求を棄却した。Xは、Yに対し、譲渡所得額の認定取消しを求めた。

原審は、Xが敗訴した。

上告審は、旧所得税法9条1項8号にいう「収入金額」とは、譲渡資産の客観的な価額を指すものではなく、具体的な場合における現実の収入金額を指し、譲渡資産上の抵

当権を抹消するため、第三者の債務を弁済しても、その費用は「譲渡に関する経費」に当たらないとして、上告を棄却した。

④ 譲渡代金の回収不能

イ 劣後的更生債権

【24- 40】

★最高判 昭60. 12. 20 税資147-768

★大阪地判 昭57. 7. 16 判時1059-55, 判タ479-157

★大阪高判 昭58. 11. 30 行集34-11-2120

Xは、昭和49年、土地建物を、Aに5億641万円で売り渡し、登記を移転した。本件物件には、Cの債務担保のためB銀行の根抵当権（極度額4億円）設定登記があったが、Xは、同根抵当権を残したままAに売却し、Aは、4億円の支払いを留保して、Bに4億円を弁済し、Cに対する求償債権を代金の弁済に代えて、Xに譲渡した。しかし、Cは、事実上倒産し、昭和50年4月会社更生手続開始決定がなされ、本件4億円の求償債権は劣後的債権として弁済しないこととされた。Xは、所得税納付後、本件4億円は回収不能の金額であるとして、更正決定を求めたが、Y税務署長は、これを棄却した。Xは、Yに対し、その取消しを求めた。Yは、Xが回収不能を知らずながら求償債権の譲渡を受けたと主張した。

原審は、所得税法64条1項は、有償譲渡の対価がやむを得ない事情で回収不能となったとき、回収不能対応部分を減額するものであって、回収不能を知らずながら譲渡し、代物弁済契約を締結する場合は適用されないものであるところ、Xの主張する債権は劣後的更生債権であって、当初からその回収が期待できないものであったとして、Xの請求を棄却した。

上告審は、原審の判断は正当であるとして、上告を棄却した。

⑤ 求償権の放棄

イ 課税回避のための方便として行ったもの

【24- 41】

★最高判 昭61. 10. 21 税資154-112

★京都地判 昭59. 3. 29 税資135-486

★大阪高判 昭60. 7. 5 行集36-7-8-1101

Xは、昭和52年6月、Aに対する保証債務履行のため、本件不動産を、Bに9,914万円で売り渡し、1,802万円を保証債務の履行に充てた。Xは、Aに対す

る求償権を放棄し、所得税法64条2項（保証債務を履行するための資産の譲渡）の特例を適用して、確定申告したが、Y税務署長は、その適用を否認した。Xは、Yに対し、その取消しを求めた。

原審は、Xの求償権の放棄は、顧問税理士のすすめにより、もっぱら分離長期譲渡所得課税を免れるための方便として行ったもので、Aの債務超過が著しく、又は事業継続が不可能のため、仕方なく求償権を放棄したものではなく、所得税法64条2項に該当しないとして、Xの請求を棄却した。

上告審は、本件求償権が所得税法64条2項にいう行使不能の状態になったとはいえないとした原審の判断は正当であるとして、上告を棄却した。

(2) 譲渡所得の発生時期

① 法律上行使できるようになった時期

【24- 42】

★最高決 昭40. 9. 8 刑集19-6-630, 判時425-44, 判タ183-137

★名古屋地判 昭39. 3. 31 税資49-266

★名古屋高判 昭39. 11. 9 判タ170-256

業者Xは、昭和33年12月29日、A所有の土地建物をBに1億2,000万円で売り渡す旨の売買契約を締結し、同日手付金2,000万円を受領した。Xは、翌34年2月6日Aと交換契約を締結し、同年中にAとの債務を履行して、Bから残金の支払いを受けた。しかし、Xは、所得の確定申告にあたり、同所得の申告をしなかったため、昭和34年分の所得に脱税があったとして、起訴された。Xは、本件所得は昭和33年分の所得であると主張した。

原審は、本件売買契約は第三者所有の不動産の売買であり、その所有権の移転は昭和34年になされたものであるから、本件売買代金は昭和34年の収入金額であるとして、Xを懲役1年2月、罰金300万円、執行猶予3年の刑に処した。

上告審は、所得税法の収入すべき金額とは、収入すべき権利の確定した金額をいい、事業所得に係る売買代金債権については、法律上これを行行使することができるようになったときに確定するとし、解約手付を受領しても、そのままでは収入すべき権利の確定した金額には当たらないとして、Xの上告を棄却した。

② 他人物の売買

イ 地主との売買契約の効力が発生したとき

【24- 43】

★最高決 昭56. 2. 3 税資124-164

★横浜地判 昭51. 6. 28 税資124-201

★東京高判 昭55. 3. 12 税資124-180

業者Xは、買主業者Aらの団地造成のため、八王子市等の一定地域の土地をAらにまず売り渡し、代金を受領した後、地主と売買契約を結び、これを順次中間省略の方法により地主からAら若しくはその譲受人に登記を移転した。Xは、これらの取引において、所得税7,128万円を遁脱したとして、所得税法違反の罪で起訴された。Xは、Aらとの契約は区域内の土地の一括売買契約であるから、全部の引渡が完了しないと、「収入すべき金額」にならないと主張した。

原審は、所得税法の「収入すべき金額」とは、収入すべき権利の確定した金額をいい、XAらの売買は一括契約ではなく個別の売買が便宜上まとめられたものであり、かつ、第三者所有の財産をXがまずAらに売り渡し、代金を受領した後、地主と売買契約を結んで、順次中間省略により登記を移転する場合は、Xと地主との売買契約の効力が発生したときに、Xの収入すべき金額が確定するとして、Xを懲役1年6月、罰金2,000万円、執行猶予3年の刑に処した。

上告審は、Xの上告は刑事訴訟法405条の上告理由にあたらないとして、棄却した。

③ 共有地の売買

イ 持分の移転登記を終了したとき

【24- 44】

★最高決 昭58. 6. 1 税資137-855

★盛岡地判 昭56. 3. 3 税資137-901

★仙台高判 昭57. 3. 29 税資137-871

業者Xは、昭和46年、土地ブームに乗じて、巨額の不動産取引に携わり、巨額の収入を得たにもかかわらず、不正の方法により所得を秘匿し、所得税6,724万円を遁脱したとして、所得税法違反の罪で起訴された。Xは、共有地の売買であるから、共有持分すべての取得が終るまでは、所得に計上すべきでないと主張した。

原審は、昭和46年中に共有持分全部の移転登記が終了しなくても、少なくとも持分の移転登記を終了した部分については、収入すべき金額が確定したとして、Xを懲役10月、罰金1,400万円、執行猶予3年の刑に処した。

上告審は、Xの上告は刑事訴訟法405条の上告理由にあたらないとして、棄却した。

④ 割賦譲渡

イ 所有権が確定的に移転したとき

【24- 45】

★最高判 昭47. 12. 26 民集26-10-2083, 金商362-2

★熊本地判 昭38. 2. 1 判時332-8

★福岡高判 昭41. 7. 30 判時458-26

Xは、昭和33年11月、本件土地建物を代金3,055万円で、買主Aに売り渡し、手付金100万円を受領して、同日登記を移転した。残金の支払いは、翌月以降毎月50万円ずつ支払う約定とされ、Xは、同年中に150万円を取得した。Xは、同年の所得税の申告にあたり、譲渡所得金額を150万円として申告したが、Y税務署長は、売買代金額が所得額であるとして、更正処分を行った。Xは、Yに対し、処分の取消しを求めた。

第一審は、Xが勝訴した。

控訴審は、Yが勝訴した。

上告審は、「譲渡所得に対する課税は、資産の値上りによりその資産の所有者に帰属する増加益を所得として、その資産が所有者の支配を離れて他に移転するのを機会に、これを清算して課税する趣旨のもの」であるから、長期の割賦弁済による約定の下に売り渡されたものであっても、売買契約成立当日所有権移転登記がなされ、所有権が確定的に移転したときは、売買代金全額について当該年度の「収入すべき金額」に該当するとして、Xの上告を棄却した。

⑤ 任意競売

イ 競落代金支払いの時

【24- 46】

★大阪高判 昭37. 12. 21 判時327-31

★大阪地判 昭36. 12. 20 訟月8-2-368

X所有の不動産について抵当権者Aの申立てにより、昭和27年12月27日競落人Bに対し競落許可決定がなされ、翌年1月14日同代金が支払われた。Xの所得税の課税について、Y税務署長は、本件競落によるXの所得を昭和27年度の所得として課税処分をした。Xは、Yに対し、昭和27年度の所得ではないとして、処分の取消しを求めた。

これに対して、裁判所は、不動産の任意競売にあっては、不動産の所有権は、競落許可決定の言渡しによっては競落人に移転せず、競落代金の支払われた時に移転するのであるから、競売による不動産の譲渡所得の発生は競落代金支払いの時であるとして、Xの請求を認容した。

⑥ 収益の計上時期

イ 現実の支配が移転した時期

【24- 47】

★東京高判 平10. 7. 1 判タ987-183

★東京地判 平 9. 10. 27 判タ987-185

業者Xは、昭和62年9月、本件土地建物を、買主Aに、代金55億円で売り渡し、内金15億円を受領して、租税公課、危険負担及び賃貸料収入、維持管理費負担をAに移転した。残代金40億円は、XのB住専からの借入金40億円をAが代位弁済する方法で、昭和63年6月30日XがBに預金小切手を交付し、翌7月1日決済された。Xは、昭和62年7月から63年6月までの事業年度の法人税の申告にあたり、本件売上げを計上しなかったところ、Y税務署長は、本件土地建物は昭和62年9月に引渡しがあったとして、課税処分を行った。Xは、本件土地建物の引渡しは昭和63年7月1日であるとして、Yに対し、処分の取消しを求めた。

これに対して、裁判所は、不動産の販売による売上げの計上時期については、不動産の引渡しがあった日の属する事業年度の益金の額に算入すべきであり、その判断は、諸事情を考慮し、現実の支配が移転した時期をもって行うべきところ、本件においては、Aが本件不動産の代金額から抵当権の被担保債権額を控除した15億円を支払った時期に、現実の支配を移転する合意があったものと認めるのが相当であるとして、Xの請求を斥けた。

⑦ 錯誤無効による一部合意解除

イ 代金の未返還

【24- 48】

★最高判 平 2. 5. 11 訟月37-6-1080

★東京地判 昭60. 10. 23 判時1174-62 , 判タ576-64

★東京高判 平 1. 10. 16 判タ724-191

Xは、昭和54年、租税特別措置法35条1項の適用を前提として、本件土地の持分(1万分の6,186)をA(Xの同族会社)に4,079万円で譲り渡し、Aが同土地

に建設したマンションの一部を3,339万円で譲り受け、差額金740万円の支払いを受けた。その後、本件特例措置は同族会社には適用がないことが判明し、XとAは、法定申告期限経過後、第三者転売分を除く土地持分（1万分の4,124）の譲渡契約のみを無効とし、他の契約全部は有効に存続させることとして、合意解除した。しかし、Y税務署長は、XAの合意解除は認められないとして、課税処分を行った。Xは、合意解除にはやむを得ない事情があったとして、Yに対し、処分の取消しを求めた。

原審は、国税通則法施行令6条1項2号の「やむを得ない事情」とは、客観的事情を指し、租税負担に関する知識の欠落、誤解という主観的事情はこれに該当しないとして、Xの請求を棄却した。

上告審は、Xは本件合意解除に伴う金員をAに返還すべきであるにもかかわらず、課税処分時まで返還しておらず、Xの譲渡収入は消滅していないから本件処分は適法であるとして、Xの上告を棄却した。

(3) 架空の申告をめぐる紛争

① 譲渡人に関する紛争

イ 無断譲渡

a 無効等としたもの

【24- 49】

★東京高判 昭49. 10. 23 行集25-10-1262

★横浜地判 昭40. 12. 21 税資41-1235

★東京高判 昭42. 4. 17 税資47-724

★最高判 昭48. 4. 26 民集27-3-629, 判時759-32

Xは、昭和37年11月、Y税務署長から、昭和35年土地をAに譲渡したとして、昭和35年分所得税の賦課決定を受けた。しかし、本件土地はBの所有する土地で、Xは所有したことがなく、BがXに無断で昭和28年6月X名義に所有権移転請求権保全の仮登記をし、昭和35年9月その本登記をして、翌10月X名義でAに譲渡したものであった。Xは、Yに対し、賦課処分の無効確認を求めた。

第一審及び控訴審は、Yの瑕疵は重大であるが、明白であるとはいえないとして、Xの請求を斥けた。

上告審は、Xは本件土地を所有したことがなく、真の譲渡人はBで、譲渡所得はBに帰属するものであるから、本件課税処分は課税要件の根幹についての重大な過誤をおかしているが、原判決はXに本件処分による不利益を甘受させることが著しく不当と認め

られるような例外的な事情のある場合であるか否かについて、審理不尽であるとして、破棄し、原審に差し戻した。

差戻控訴審は、Xは本件登記を事後において容認していたとは認められず、また、特別の利益を享受したとも認められず、特段の事情があるとは認められないから、例外的な場合に該当し、本件処分は無効であるとして、Xの請求を認容した。

【24- 50】

★福岡地判 昭43. 10. 24 税資53-757

Xは、昭和41年10月、Y税務署長から、昭和36年土地をAに譲渡したとして、昭和36年分所得税の賦課決定を受けた。しかし、本件土地はB（Xの兄）の所有するもので、Bが無断で登記名義をXに移転し、X名義でAに譲渡したものであった。Xは、Yに対し、賦課処分の取消しを求めた。

これに対して、裁判所は、Xは単なる登記簿上の所有名義人に過ぎず、本件宅地の真実の所有者はBであり、Yの決定は違法であるとして、Xの請求を認容した。

b 無効としなかったもの

【24- 51】

★最高判 昭60. 10. 31 税資147-320

★東京地判 昭54. 4. 27 税資105-218

★東京高判 昭57. 7. 28 判タ485-148

業者Xは、昭和39年2月、Y税務署長から、昭和35年土地をAに売り渡したとして、昭和35年分所得税の賦課決定を受けた。しかし、本件土地はBが所有するもので、登記名義はXB共有となっているものの、Bの債権者Cの要求によりなされた虚偽のものであった。Xは、Yに対し、賦課処分の無効確認を求めた。

原審は、本件土地はXが所有権を取得したのではなく、本件決定処分は所得の帰属者を誤った点において重大な瑕疵があるが、もっぱらXが売主側の交渉役を担当したものであり、本件瑕疵は外形上客観的に明白であったとはいえず、課税処分を無効ならしめる瑕疵とはいえないとして、Xの請求を斥けた。

上告審も、原審の判断は正当であるとして、上告を棄却した。

c 追 認

【24- 52】

★最高判 昭59. 7. 17 税資139-89

★名古屋地判 昭52. 8. 29 税資95-388

★名古屋高判 昭54. 12. 11 税資109-682

A (Xの次男)は、昭和47年2月、Xに無断でXの代理人であると称して、X所有の土地建物を買主Bに1,944万円で売り渡した。その後Xは、これを追認したが、代金はAが全額費消した。Xは、所得税の申告にあたり、本件譲渡を申告しなかったところ、Y税務署長は、Xの譲渡所得が発生したとして、更正決定及び過少申告加算税賦課決定をした。Xは、譲渡所得は発生していないとして、Yに対し、処分の取消しを求めた。

第一審は、Xが無権代理行為を追認した以上、Xが代金を現実に受領したか否かにかかわらず、Xは本件土地建物を有効に他に譲渡し、譲渡所得が発生したとして、Xの請求を斥けた。

控訴審、上告審ともに、原審の判断に違法はないとして、Xの控訴、上告を棄却した。

ロ 仮装譲渡

a 第三者迂回

【24- 53】

★大阪高判 昭45. 6. 24 税資59-1029

★大阪地判 昭43. 5. 27 税資52-982

Xは、昭和36年3月、土地をAに1億5,574万円で売り渡したが、所得税の申告にあたり、無資力のBに5,990万円で売却したとして、申告し、Bの所得税を代理納付した。しかし、Y税務署長は、昭和40年1月、XBの譲渡は仮装であるとして、更正決定及び重加算税賦課決定をした。Xは、Yに対し、処分の取消しを求めた。

これに対して、裁判所は、Xは所得税の計算の基礎となるべき事実を隠蔽し、又は仮装したから、本件処分に違法はないとして、Xの請求を斥けた。

【24- 54】

★名古屋高判 昭52. 7. 21 税資95-103

★名古屋地判 昭50. 7. 7 税資82-365

Xは、昭和39年9月、土地をAに5,000万円で売り渡したが、所得税の申告にあたり、架空のBに2,504万円で売却したとして、申告した。しかし、Y税務署長は、昭和43年3月、XBの譲渡は仮装であるとして、更正決定及び重加算税賦課決定

をした。Xは、Yに対し、処分の取消しを求めた。

これに対して、裁判所は、Yの主張を認め、Yの更正処分は適法であり、Xの仮装、隠蔽の事実が国税通則法68条1項に該当するから、重加算税賦課決定処分も適法であるとして、Xの請求を斥けた。

【24- 55】

★東京地判 昭48. 6. 12 税資70-249

Xは、昭和38年1月、土地をAに3,437万円で売り渡したが、租税負担の軽減を図るため、外形上Bに1,145万円で売却し、AはBから3,427万円で買い受けたとする契約書を作成し、所得税の申告をした。しかし、Y税務署長は、昭和41年12月、XBの譲渡は仮装であるとして、更正決定及び重加算税賦課決定をした。Xは、Yに対し、処分の取消しを求めた。

これに対して、裁判所は、Yの主張を認め、第三者を迂回して譲渡したごとく、売買契約を仮装し、それに基づき申告した場合、重加算税の賦課決定は相当であるとして、Xの請求を斥けた。

【24- 56】

★大阪地判 昭55. 7. 11 税資114-37

Xは、昭和44年8月、土地をAに4,100万円で売り渡したが、税金対策のため、外形上Bに1,100万円で売却し、AはBから3,058万円で買い受けたとする契約書を作成し、所得税の申告をした。しかし、Y税務署長は、昭和49年10月、XBの譲渡は仮装であるとして、更正決定及び重加算税賦課決定をした。Xは、Yに対し、処分の取消しを求めた。

これに対して、裁判所は、Yの主張を認め、Yの更正処分は適法であるとするともに、Xは仮装の契約書を作成して、確定申告書を提出したのであるから、重加算税賦課決定処分も適法であるとして、Xの請求を斥けた。

【24- 57】

★東京高判 平 3. 10. 8 税資186-834

★横浜地判 平 2. 12. 5 税資181-787

Xは、昭和54年9月、土地建物をAに4億円で売り渡したが、法人税の申告にあたり、Bに2億5,000万円で売却、BがAに4億円で転売したとする契約書を作成し、法人税の申告をした。しかし、Y税務署長は、昭和59年3月、XBの譲渡は仮装であるとして、更正決定及び重加算税賦課決定をした。Xは、Yに対し、処分の取消しを求めた。

これに対して、裁判所は、Yの主張を認め、Yの更正処分は適法であるとするともに、Xは虚偽の契約書を作成して事実を仮装し、過少申告したのであるから、国税通則

法68条1項に該当し、重加算税の賦課決定は適法であるとして、Xの請求を斥けた。

【24- 58】

★横浜地判 昭63. 10. 31 税資166-448

Xは、昭和54年3月Aから土地を7,500万円で買い受け、同年11月Bに1億3,000万円で売り渡した。Xは、所得税の申告にあたり、Cに8,300万円で売却し、CがBに1億3,000万円で転売したとの仮装の契約書を作成し、申告した。しかし、Y税務署長は、昭和57年2月、XBの譲渡は仮装であるとして、更正決定及び重加算税賦課決定をした。Xは、Yに対し、処分の取消しを求めた。

これに対して、裁判所は、Yの主張を認め、Yの更正処分は適法であるとするともに、Xは譲渡所得を過少にするための仮装又は隠蔽工作を行って過少申告したのであるから、国税通則法68条1項に該当し、重加算税を課すべきであるとして、Xの請求を斥けた。

【24- 59】

★最高判 昭60. 4. 23 税資145-119

★福岡地判 昭58. 10. 28 判タ534-216

★福岡高判 昭59. 11. 28 税資140-273

Xは、昭和53年10月、土地を業者Bの媒介でAに2,722万円で売り渡したが、所得税の申告にあたり、Bに1,732万円で売却したとして、申告した。しかし、Y税務署長は、昭和55年1月、XBの譲渡は仮装であるとして、更正決定及び重加算税賦課決定をした。Xは、Yに対し、処分の取消しを求めた。

第一審は、Xは本件土地をAに譲渡したにもかかわらず、Bに譲渡したものと仮装し、虚偽の契約書を作成して、過少申告したのであるから、本件決定は適法であるとして、Xの請求を斥けた。

控訴審、上告審ともに、原審の判断に違法はないとして、Xの控訴、上告を棄却した。

【24- 60】

★東京高判 平 1. 11. 13 税資174-596

★東京地判 昭63. 10. 18 税資166-167

Xは、昭和55年7月、土地を買主業者Aに1億7,720万円で売り渡したが、所得税の申告にあたり、業者Bに9,000万円で売り渡し、BがAに1億7,720万円で転売したとする契約書を作成して、申告した。しかし、Y税務署長は、昭和58年9月、XBの譲渡は仮装であるとして、更正決定及び重加算税賦課決定をした。Xは、Yに対し、処分の取消しを求めた。

これに対して、裁判所は、Yの主張を認め、Xは虚偽の契約書を作成し、隠蔽仮装したから、国税通則法68条1項に該当し、本件決定は適法であるとして、Xの請求を斥

けた。

【24- 61】

★大阪高判 昭60. 3. 28 税資144-991

★京都地判 昭58. 9. 16 税資133-651

Xは、昭和48年6月、土地を買主業者Aに1億7,874万円で売り渡したが、所得税の申告にあたり、宗教法人Bに3,296万円で売却したとして、申告した。しかし、Y税務署長は、昭和50年2月、XBの譲渡は仮装であるとして、更正決定及び重加算税賦課決定をした。Xは、Yに対し、処分の取消しを求めた。

これに対して、裁判所は、Yの主張を認め、Xは本件土地をAに譲渡したにもかかわらず、Bに譲渡したものと仮装し、虚偽の契約書及び領収書を作成して、過少申告したのであるから、本件決定は適法であるとして、Xの請求を斥けた。

② 代金に関する紛争

イ 虚偽の代金

a 仮装契約書

【24- 62】

★最高判 昭54. 5. 1 税資105-278

★熊本地判 昭52. 2. 28 税資91-296

★福岡高判 昭53. 10. 26 税資103-68

Xは、昭和42年10月、買主Aに土地を600万円で売り渡したが、契約書は100万円として、所得税の申告も、売買代金100万円で申告した。しかし、Y税務署長は、昭和46年10月、本件売買代金は600万円であるとして、更正決定及び重加算税賦課決定をした。Xは、Yに対し、処分の取消しを求めた。

原審は、本件契約書は確定申告にそなえ仮装の契約書として作成されたものであり、本件決定は適法であるとして、Xの請求を斥けた。

上告審も、原審の判断に違法はないとして、上告を棄却した。

【24- 63】

★最高判 昭50. 1. 31 税資80-123

★東京地判 昭45. 10. 1 税資60-504

★東京高判 昭47. 10. 25 税資66-750

Xは、昭和40年3月、買主Aに土地を540万円で売り渡したが、契約書及び領収書は300万円として、所得税の申告も、売買代金300万円で申告した。しかし、Y

税務署長は、昭和43年10月、本件売買代金は540万円であるとして、更正決定及び重加算税賦課決定をした。Xは、Yに対し、処分の取消しを求めた。

原審は、本件契約書及び領収書はXの要望に基づいて作成された真実に反するものであり、本件決定に何ら瑕疵はないとして、Xの請求を斥けた。

上告審も、原審の判断に違法はないとして、上告を棄却した。

【24- 64】

★最高判 昭56.12. 8 税資121-502

★宇都宮地判 昭55. 9.11 税資114-667

★東京高判 昭56. 5.27 税資117-475

Xは、昭和48年11月、買主Aに土地を1,640万円で売り渡したが、契約書は公正証書により1,140万円として、所得税の申告も、売買代金1,140万円で申告した。しかし、Y税務署長は、昭和50年9月、本件売買代金は1,640万円であるとして、更正決定及び重加算税賦課決定をした。Xは、Yに対し、処分の取消しを求めた。

第一審は、本件土地の売買価額は1,640万円であって、公正証書の記載は真実を示すものではなく、本件決定は適法であるとして、Xの請求を斥けた。

控訴審、上告審ともに、原審の判断に違法はないとして、Xの控訴、上告を棄却した。

【24- 65】

★最高判 平 4. 9.24 税資192-579

★名古屋地判 昭63.12.27 税資166-1111

★名古屋高判 平 3. 8.29 税資186-481

Xは、昭和54年8月、買主Aに土地を3,300万円で売り渡したが、契約書は1,500万円として、1,800万円はXの仮名口座に入金された。Xは、所得税の申告にあたり、売買代金1,500万円として申告したが、Y税務署長は、昭和59年2月、本件売買代金は3,300万円であるとして、更正決定及び重加算税賦課決定をした。Xは、Yに対し、処分の取消しを求めた。

第一審は、本件契約書は虚偽のものであり、Xは架空口座を利用して本件土地売買代金の一部を預金し、譲渡所得金額及び税額を過少に申告したから、本件決定は適法であるとして、Xの請求を斥けた。

控訴審、上告審ともに、原審の判断に違法はないとして、Xの控訴、上告を棄却した。

ロ 架空借入金

【24- 66】

★最高判 昭54. 11. 2 税資109-207

★東京地判 昭53. 9. 21 税資102-504

★東京高判 昭54. 2. 20 税資104-274

Xは、昭和47年10月、買主Aに土地を3億円で売り渡したが、所得税の申告にあたり、売買代金2億円、借入金1億円として、申告をした。しかし、Y税務署長は、昭和48年9月同借入金は架空のものであるとして、更正決定及び重加算税賦課決定をした。Xは、Yに対し、処分の取消しを求めた。

第一審は、Xは本件譲渡代金のうち1億円について仮装、隠蔽を図ったから、本件決定に違法はないとして、Xの請求を斥けた。

控訴審、上告審ともに、原審の判断に違法はないとして、Xの控訴、上告を棄却した。

【24- 67】

★最高判 昭45. 7. 14 税資60-46

★東京地判 昭36. 3. 29 行集12-3-454, 訟月7-6-1304

★東京高判 昭42. 6. 27 訟月13-9-1133

売主業者Xは、昭和27年8月、買主Aに土地を売り渡し、「Xは本件物件を3,500万円でAに売り渡し、同時にAはXに4,500万円を貸し付ける」旨の契約書を締結した。Xは、法人税の申告にあたり、本件土地の売買代金3,500万円として申告をしたが、Y税務署長は、「架空借入金否認（土地売却益計上洩）4,500万円」として、更正処分を行った。Xは、Yに対し、処分の取消しを求めた。

第一審は、本件契約はXの税金対策上Xの要求のままAが調印したもので、同借入金部分についてはAの効果意思を欠き、売買代金8,000万円で本件契約が成立したとして、Xの請求を斥けた。

控訴審、上告審ともに、原審の判断に違法はないとして、Xの控訴、上告を棄却した。

ハ 架空経費

a 謝礼金

【24- 68】

★最高判 平 4. 6. 23 税資189-746

★東京地判 平 3. 5. 28 税資183-823

★東京高判 平 3. 10. 30 税資186-1243

業者Xは、昭和62年、媒介手数料5,121万円を取得して、所得税の申告にあたり、謝礼金4,000万円を支払ったとして、申告をした。しかし、Y税務署長は、平成元年4月、同謝礼金は虚偽のものであるとして、更正決定及び重加算税賦課決定をした。Xは、Yに対し、処分の取消しを求めた。

第一審は、Xが謝礼金を支払った事実はなく、更正処分は適法であるとともに、Xは虚偽の領収書を添付して確定申告をしたから、重加算税の賦課決定は適法であるとして、Xの請求を斥けた。

控訴審、上告審ともに、原審の判断に違法はないとして、Xの控訴、上告を棄却した。

b 補償費

【24- 69】

★大阪高判 昭52. 3. 31 税資91-654

★神戸地判 昭45. 7. 7 訟月16-12-1513

★大阪高判 昭47. 2. 18 訟月18-6-938

★最高判 昭49. 7. 19 訟月20-10-159

Xは、昭和37年8月、土地建物を買主Aに代金5,117万円で売り渡し、土地の代替地をAから1,617万円で購入した。Aは、Xに3,500万円を支払い、残余の1,617万円は代替地代金と相殺した（この1,617万円については、架空のBに対する補償費として支払われたとする領収書がある）。Xは、所得税の申告にあたり、売買代金3,500万円として申告したが、Y税務署長は、昭和41年4月、本件売買代金は5,117万円であるとして、更正決定及び過少申告加算税賦課決定をした。Xは、Yに対し、処分の取消しを求めた。

第一審は、Xが敗訴した。

控訴審は、Bが架空の者で、かつ、1,617万円を実際に受領したのがXであると認めるに足りる証拠はないとした。

上告審は、XがBの身元や住所を確認しないまま支払うことは考えられないことであり、Bは所在不明で外国人登録もされておらず、その他の事情を勘案すれば、1,617万円はXが租税回避のためにB名義を用いて偽装したものであるとして、原判決を破棄

し、原審に差し戻した。

差戻控訴審は、Xの控訴を棄却した。

c 違約金

【24- 70】

★最高判 昭63. 3. 31 判時1276-39 , 判タ667-92

★東京地判 昭61. 11. 10 税資154-458

★東京高判 昭62. 4. 30 税資158-499

業者Xは、昭和48年8月、買主Aに土地を5億4,560万円で売り渡し、代金を受領した。Xは、法人税の申告にあたり、即決和解（Bに3億円、Cに1億4,000万円の違約金を支払う）に基づき、3億9,000万円の違約金を支払ったとして、申告したが、Y税務署長は、本件即決和解は通謀虚偽表示で無効であるとして、更正決定及び重加算税賦課決定をした。Xは、Yに対し、処分の取消しを求めた。

第一審は、本件違約金は極めて多額で不合理であり、その金員はXに還流しており、本件即決和解は土地重課税の法改正に伴う課税免脱目的の通謀虚偽表示であって、無効であり、本件決定は適法であるとして、Xの請求を斥けた。

控訴審、上告審ともに、原審の判断に違法はないとして、Xの控訴、上告を棄却した。

二 調査費

a 譲渡の対価であるとしたもの

【24- 71】

★最高判 平 1. 9. 7 税資173-657

★東京地判 昭63. 9. 28 税資165-919

★東京高判 平 1. 3. 27 税資169-1160

Xは、昭和59年8月、買主Aに土地を代金1億1,000万円で売り渡したが、増額を要求し、調査費名目で500万円を受領した。Xは、所得税の申告にあたり、売買代金1億1,000万円として申請したが、Y税務署長は、昭和61年7月、本件売買代金は1億1,500万円であるとして、更正決定及び過少申告加算税賦課決定をした。Xは、Yに対し、処分の取消しを求めた。

第一審は、本件事実関係に照らせば、調査費名目で授受された500万円も、本件土地の譲渡の対価であるから、本件決定は適法であるとして、Xの請求を斥けた。

控訴審、上告審ともに、原審の判断に違法はないとして、Xの控訴、上告を棄却した。

ホ 譲渡土地の取得価額

a 契約書と異なるもの

【24- 72】

★名古屋高判 昭43. 3. 27 税資52-580

★名古屋地判 昭40. 12. 25 税資41-1261

Xは、昭和34年Aから土地を1,000万円で取得し、昭和37年B（X経営の会社）に3,000万円で譲渡した。しかし、Aとの売買契約書はAの要望で代金500万円としていたところ、昭和39年、Y税務署長から譲渡所得2,500万円として所得税の賦課決定を受けた。Xは、Yに対し、取得価格は1,000万円であるとして、異議の申立てをした。

これに対して、裁判所は、XはB振出の小切手で1,000万円をAに支払ったとして、Xの請求を認容した。

(4) 脱税と刑事責任

① 大型脱税

イ 脱税37億円

【24- 73】

★東京地判 平 4. 7. 7 判時1467-159

業者A社は、昭和60年及び61年、不動産の転売等により多額の利益を得たが、社長B及び経理課長Cが脱税を企図して、不正の手段により37億円余を脱税し、法人税法違反で起訴された。なお、Cは、他に所得税8,300万円の脱税でも起訴された。

これに対して、裁判所は、その脱税額が巨額であり、その所得秘匿工作が関係会社を介在させて仕入高の過大計上、架空手数料の計上等費用を多く見せかけ、また、架空違約金、貸倒金の計上等収入隠しを図り、虚偽の契約書、架空の領収書を作成する等、大規模、多岐にわたり、周到に計画された巧妙、悪質なものである等として、A社に対し罰金8億円、Bに対し懲役3年6月、Cに対し懲役1年6月及び罰金1,500万円に処した。

ロ 脱税 9 億円、キャッチボール

【24- 74】

★最高決 平 4. 11. 20 税資191-1450

★東京地判 昭63. 11. 30 税資191-1570

★東京高判 平 2. 11. 21 税資191-1484

Y 1 は、Y 2 社の代表取締役であるが、① 地上げ資金の裏金作りのため、脱税協力金を支払う約束の下に架空経費を計上し、キャッチボールと称する利益操作を行い、他人名義を使用して売上を除外する等して、Y 2 の所得を秘匿し、法人税 9 億 2,3 1 4 万円を免れ、② かつ、無免許のまま、1 8 回にわたり不動産を買い受け、7 回にわたり売り渡した。Y 1 及び Y 2 が、法人税法及び宅地建物取引業法違反で起訴された。

原審は、本件は極めて悪質かつ重大な事案であり、犯行の態様が極めて計画的かつ大胆巧妙であるとして、Y 1 を懲役 2 年 6 月に、Y 2 を罰金 2 億円に処した。

上告審は、刑事訴訟法 4 0 5 条の上告理由に当たらないとして、上告を棄却した。

② 架空の保証債務

イ 買主業者

【24- 75】

★東京地判 昭60. 12. 17 税資149-1662

Y 1（業者 A の代表取締役）は、Y 2 から土地の譲渡を受けるため、仮装保証債務の代物弁済による脱税の方法があると説明して、貸主 A、借主 B（Y 2 の次男）、連帯保証人 Y 2 とする虚偽の金銭消費貸借証書を作成し、A 名で Y 2 を相手方とする即決和解の申立をして和解調書を作成させ、代物弁済を原因とする移転登記を行って、Y 2 の所得税 4,6 4 2 万円を脱税させた。Y 1、Y 2 が、所得税法違反で起訴された。

これに対して、裁判所は、本件は結果、態様において犯情が悪質であるとして、Y 1 を懲役 1 0 月（執行猶予 2 年）、Y 2 を懲役 1 0 月（執行猶予 2 年）及び罰金 1,3 0 0 万円に処した。

ロ 中間取得業者

【24- 76】

★東京高判 昭60. 10. 14 税資149-1252

★東京地判 昭59. 12. 21 税資149-1267

業者 Y は、A の所有地の売却の委託を受けたが、依頼者の無知につけ込んで、自ら中間取得者となって転売し、2 億 6,6 0 0 万円の転売利益を得た後、A と自らの所得税

を免れるため、Aと共謀して、架空の連帯保証債務と金銭消費貸借契約書を偽造し、内容虚偽の即決和解調書を作成させる等して、Aの所得税1,543万円、Yの所得税1,477万円を脱税した。Yが所得税法等違反で起訴された。

これに対して、裁判所は、本件はその規模の大きさ、手口の巧妙さ、徹底さ等の点で違法性は極めて大きく、Yの刑責は重いとして、懲役1年8月、罰金3,500万円に処した。

ハ 媒介業者

【24- 77】

★京都地判 昭61. 10. 29 税資156-2042

業者Yは、Aらの土地売買の媒介及び自己所有地の売却にあたり、脱税請負団体Bを利用して、仮装連帯保証債務の履行のために同不動産を譲渡して弁済したが、求償不能になったと仮装して、所得を秘匿し、Aらの所得税5,964万円、Yの所得税1,730万円を遁脱した。Yが、所得税法違反で起訴された。

これに対して、裁判所は、Yの刑責は重大であるとして、Yを懲役10月（執行猶予3年）、罰金600万円に処した。

③ 他人名義の使用等

イ 他人名義の使用

【24- 78】

★最高決 平 2. 10. 30 税資179-4221

★横浜地判 平 1. 9. 18 税資179-4248

★東京高判 平 2. 7. 9 税資179-4234

業者Yは、昭和59年、他人名義による1回の不動産取引で所得を秘匿し、確定申告を行わず、分離譲渡所得税6億6,640万円を免れた。Yが、所得税法違反で起訴された。

原審は、Yの犯行態様は計画的かつ巧妙で、悪質であるとして、Yを懲役1年8月、罰金1億5,000万円に処した。Yが上告した。

上告審は、刑事訴訟法405条の上告理由に当たらないとして、上告を棄却した。

ロ ダミー法人の利用

【24- 79】

★最高決 平 3. 11. 1 税資185-1458

★浦和地判 平 1. 3. 14 税資185-1508

★東京高判 平 2. 9. 12 税資185-1472

業者Yは、昭和61年、土地をAに売却し、代金を取得したにもかかわらず、ダミー法人Bを利用して、土地売買価格を圧縮し、所得の一部を秘匿して、所得税3億6,409万円を免れた。Yが、所得税法違反で起訴された。

原審は、本件手口は計画的かつ巧妙で、犯情悪質であるとして、懲役1年2月、罰金8,000万円に処した。Yが上告した。

上告審は、刑事訴訟法405条の上告理由に当たらないとして、上告を棄却した。

【24- 80】

★浦和地判 平 3. 7. 25 税資185-924

Y1は、業者Y2社の代表取締役であるが、昭和62年Y2の土地の売却にダミー会社2社を介在させ、売買価格を圧縮し、所得の一部を秘匿して、法人税2億508万円を免れた。Y1、Y2が、法人税法違反で起訴された。

これに対して、裁判所は、本件犯情は芳しくないとして、Y1を懲役1年6月（執行猶予5年）、Y2を罰金4,000万円に処した。

【24- 81】

★東京高判 平 4. 2. 17 税資190-120

★東京地判 平 3. 3. 29 税資190-130

Y1は、業者Y2社の代表取締役であるが、Y2の土地の取引に関しダミーを介在させて売上を一部除外し、虚偽の領収証を入手して架空の支払手数料を計上する等して、所得を秘匿し、2年度にわたり、法人税4億8,966万円を免れた。Y1、Y2が、法人税法違反で起訴された。

これに対して、裁判所は、本件は悪質、巧妙な事前の所得秘匿工作を伴うもので、犯情は悪いとして、Y1を懲役1年8月、Y2を罰金1億2,000万円に処した。

【24- 82】

★東京地判 平 4. 10. 6 税資191-1232

Y1は、業者A社の代表取締役であるが、会計士補Y2と共謀して、Aの取引に関しダミー会社を介在させて売上を除外し、B勘屋から入手した架空領収書を用いて架空の支払手数料を計上する等により、所得を秘匿し、法人税6億1,300万円を免れた。Y1、Y2が、法人税法違反で起訴された。

これに対して、裁判所は、本件は脱税額が多額であり、計画的かつ巧妙であるとして、Y 1 を懲役 2 年 8 月、Y 2 を懲役 1 年 2 月（執行猶予 3 年）に処した。

【24- 83】

★最高決 平 5. 11. 18 税資197-2278

★東京地判 平 2. 1. 22 税資197-2301

★東京高判 平 2. 11. 21 税資197-2286

Y 1 は、業者 Y 2 社の代表取締役であるが、Y 2 の土地の取引に関し、ダミー会社を売主とし仲介人の如く仮装することにより、売上を除外し、あるいは虚偽の領収証入手して架空の支払手数料を計上する等して、所得を秘匿し、法人税 1 億 9,851 万円を免れた。Y 1、Y 2 が、法人税法違反で起訴された。

原審は、本件犯行は計画的かつ巧妙で、犯情も極めて悪質であるとして、Y 1 を懲役 1 年 6 月（執行猶予 4 年）及び罰金 2,700 万円、Y 2 を罰金 2,700 万円に処した。

上告審は、刑事訴訟法 405 条の上告理由に当たらないとして、上告を棄却した。

【24- 84】

★最高決 平 4. 12. 11 税資197-2596

★東京地判 平 1. 11. 30 税資197-2657

★東京高判 平 2. 12. 26 税資197-2624

Y 1 は、業者 Y 2 社の代表取締役であるが、取締役 Y 3 と共謀して、Y 2 の土地取引に関し、ダミー会社を介在させ、架空値引きを計上する等して売上の一部を除外し、また、架空企画料を計上する等して、所得を秘匿し、2 事業年度にわたり、法人税 6 億 1,539 万円を免れたとして、Y 1、Y 2、Y 3 が、法人税法違反で起訴された。

第一審は、本件は多岐にわたる巧妙な事前不正行為により多額の税を免れさせたものであり、刑責は重いとして、Y 1 を懲役 2 年、Y 3 を懲役 1 年 6 月（執行猶予 3 年）、Y 2 を罰金 1 億 6,000 万円に処した。Y 1 が、控訴した。

控訴審は、Y 1 は 5,000 万円の水増計上に関与していないとして、原判決を破棄し、Y 1 を懲役 1 年 8 月に処した。Y 1 が、上告した。

上告審は、刑事訴訟法 405 条の上告理由に当たらないとして、上告を棄却した。

ハ 架空預金口座等

【24- 85】

★最高決 昭62. 10. 5 税資162-1762

★東京地判 昭61. 11. 11 税資162-1779

★東京高判 昭62. 6. 3 税資162-1769

媒介業者Yは、Aが神戸市北区の山林（屏風物件）をBに売却するにあたり、同売買を媒介し、6億円の媒介手数料を受領したが、うちAからの2億円については裏金として受領し、Bからの4億円は架空預金口座に入金して所得を秘匿し、所得税4億7,818万円を遁脱した。Yが、所得税法等違反で起訴された。

原審は、Yは犯情悪質であるとして、懲役2年4月、罰金1億2,000万円に処した。Yが上告した。

上告審は、刑事訴訟法405条の上告理由に当たらないとして、上告を棄却した。

【24- 86】

★最高決 平 2. 2. 16 税資177-1435

★東京地判 昭62. 9. 18 税資177-1490

★東京高判 昭63. 12. 21 税資177-1451

Y1は、業者Y2社の代表取締役であるが、帳簿を作成せず、売上金を他の法人名義の預金口座に入金する等して、所得を秘匿し、Y2の2事業年度分計4億6,056万円の法人税を遁脱した。Y1及びY2が、法人税法違反で起訴された。

原審は、本件脱税の手段、態様は計画的かつ大胆で、犯情は悪質であり、Yらの刑責は重大であるとして、Y1を懲役1年6月に、Y2を罰金1億2,000万円に処した。Yらが上告した。

上告審は、刑事訴訟法405条の上告理由に当たらないとして、上告を棄却した。

【24- 87】

★東京地判 平 3. 10. 29 税資185-1444

Y1は、業者Y2社の代表取締役であるが、業者Aの地上げ及び脱税工作に協力して得た利益（B勘手数料等）を、借名の普通預金口座に入金し、帳簿を作成せず、経費を仮装する等して、所得を秘匿し、法人税6,016万円を免れた。Y1、Y2が、法人税法違反で起訴された。

これに対して、裁判所は、Yらは犯情悪質であるとして、Y1を懲役1年（執行猶予5年）、Y2を罰金2,000万円に処した。

【24- 88】

★大阪地判 平 4. 11. 10 税資191-1327

業者Yは、架空名義の定期預金等を設定し、帳簿等を見做して、適当かつ過少な所得額を申告して、所得の一部を秘匿し、3年度にわたって所得税3億6,206万円を免れた。Yが、所得税法違反で起訴された。

これに対して、裁判所は、本件はYの納税意識の著しい欠如を示す犯行であるとして、懲役2年6月（執行猶予4年）、罰金8,500万円に処した。

④ 架空経費の計上等

イ 架空手数料等

【24- 89】

★最高決 平 2. 10. 16 税資179-3900

★名古屋地判 平 2. 1. 17 税資179-3926

★名古屋高判 平 2. 6. 18 税資179-3914

Y1は、業者Y2社の取締役であるが、Y2の土地の売買に関し、架空支払手数料額12億6,200万円を計上する等により、転売利益を秘匿して、法人税6億8,151万円を免れた。Y1、Y2が、法人税法違反で起訴された。

原審は、Y1は犯行態様悪質で、遁脱額が巨額かつ遁脱率が高率で、巨額の税が未納であり、刑責は軽くないとして、Y1を懲役1年8月、Y2を罰金1億3,000万円に処した。

上告審は、刑事訴訟法405条の上告理由に当たらないとして、上告を棄却した。

ロ B勘屋の利用

【24- 90】

★東京地判 平 3. 7. 2 税資185-691

業者Yは、B勘屋に手数料を支払って架空領収証を入手し、これを利用して所得を秘匿して、2年度にわたり所得税2億7,662万円を免れた。Yが、所得税法違反で起訴された。

これに対して、裁判所は、本件は計画的犯行であり、Yの責任は重いとして、Yを懲役1年6月（執行猶予3年）、罰金7,500万円に処した。

【24- 91】

★最高決 平 5. 5. 18 税資196-1218

★東京地判 平 2. 9. 14 税資196-1285

★東京高判 平 3. 10. 30 税資196-1247

Yは、業者A社の事実上の最高責任者で、Aの扱う不動産取引についてキックバックにより謝礼金を取得したが、B勘屋や、知人に設立させた会社を利用して、所得を秘匿し、3年間にわたり、所得税6億8,200万円を免れた。Yが、所得税法違反で起訴された。

原審は、Yの犯行は背任的色彩を帯びたものであり、所得秘匿工作も巧妙、悪質で、犯情は不良であるとして、Yを懲役2年6月、罰金1億6,000万円に処した。

上告審は、刑事訴訟法405条の上告理由に当たらないとして、上告を棄却した。

【24- 92】

★東京高判 平 3. 9. 11 税資185-1035

★東京地判 平 2. 4. 27 税資185-1096

Y1は、業者Y2社の代表取締役であるが、Y2の業務に関し、B勘屋を利用した売上げの除外、売上原価等の架空・水増計上、仲介手数料収入の除外等により、Y2の所得を秘匿し、3年間にわたり法人税3億8,200万円を免れた。Y1、Y2が、法人税法違反で起訴された。

第一審は、犯情悪質であり、刑責は重いとして、Y1を懲役1年6月、Y2を罰金1億円に処した。

控訴審は、Y1は贖罪のため寄付する等反省しているとして、Y1に関する原判決を破棄し、懲役1年2月に処した。

ハ 協力手数料

【24- 93】

★最高決 平 6. 9. 16 刑集48-6-135, 判時1518-146, 判タ871-171

★東京地判 昭62. 12. 15 刑集48-6-174, 判時1272-154, 判タ661-258

★東京高判 昭63. 11. 28 判時1309-148, 判タ694-168

Yは、不動産業者Aグループ3社を支配統括する者であるが、売上げの繰延べ、仕入れの水増し、架空造成費、架空手数料の計上等により、A、B、C3社の法人税5億円余を遁脱した。Y及びA、B、C3社が法人税法違反で起訴された。

原審は、本件脱税の態様は計画的かつ大胆で、手段、方法も悪質であるとして、Yを懲役1年8月に、Aを罰金6,500万円、Bを罰金7,800万円、Cを罰金900万円に処した。Aら3社は、架空造成費の協力手数料1,900万円の損金算入を認めないのは法令の解釈を誤ったものであるとして、上告した。

上告審は、架空造成費の計上に対する協力手数料は、公正処理基準に反する処理により法人税を免れるための費用であるから、このような支出を損金の額に算入することはできないとして、上告を棄却した。

二 架空違約金等

【24- 94】

★最高決 平 3. 7. 5 税資185-720

★浦和地判 平 2. 9. 5 税資185-759

★東京高判 平 3. 3. 20 税資185-728

Y 1 は、業者Y 2 社の代表取締役であるが、Y 2 の土地売上代金の一部を違約金収入のように仮装し、受取手数料収入の一部を除外し、共同事業分配金等を架空計上する等して、所得を秘匿し、法人税 3 億 1,7 0 0 万円を免れた。Y 1、Y 2 が、法人税法違反で起訴された。

原審は、Y 1 の犯行の態様は大胆かつ巧妙悪質であるとして、Y 1 を懲役 1 年 2 月、Y 2 を罰金 6,5 0 0 万円に処した。

上告審は、刑事訴訟法 4 0 5 条の上告理由に当たらないとして、上告を棄却した。

ホ B 勘屋からの謝礼の秘匿

【24- 95】

★東京地判 平 3. 7. 4 税資185-707

Y は、業者A社の代表取締役であるが、AがB勘屋を利用した際、Y個人に対する謝礼を求め、これを秘匿する等して、2年間に所得税 7,3 6 4 万円を免れた。Y及びAが、所得税法違反で起訴された。

これに対して、裁判所は、Yの犯情悪質であるとして、懲役 1 年（執行猶予 3 年）、罰金 2,0 0 0 万円に処した。

⑤ つまみ申告

【24- 96】

★最高決 平 4. 10. 27 税資191-1287

★千葉地判 平 1. 11. 17 税資191-1329

★東京高判 平 2. 12. 17 税資191-1310

Y 1 は、業者Y 2 社の代表取締役であるが、税理士Y 3 等と共謀して、Y 2 の業務に関し、あらかじめ正規の法人税額よりも少額の申告税額を設定し、それに見合うように所得金額の数字を操作する「つまみ申告」の方法をとり、かつ、高額の課税土地譲渡利

益金を完全に除外して秘匿し、3事業年度にわたり、法人税4億2,882万円を免れた。Y1、Y2、Y3が、法人税法違反で起訴された。

原審は、本件犯行は極めて計画的、かつ大胆であり、犯情も甚だ悪質であるとして、Y1を懲役1年6月、Y3を懲役1年（執行猶予3年）、Y2を罰金1億円に処した。Y1が上告した。

上告審は、刑事訴訟法405条の上告理由に当たらないとして、上告を棄却した。

⑥ 脱税請負人

【24- 97】

★最高決 平 4. 6. 10 税資197-2757

★東京地判 平 3. 7. 18 税資197-2785

★東京高判 平 4. 3. 2 税資197-2766

Y1は、業者Y2社（代表取締役Y3）及びY4社（代表取締役Y5）の取引に関し、Y3及びY5から依頼を受け、脱税の方法を考案して指示し、ダミー会社と共同して行ったかのように仮装し、あるいはダミー会社の取引であるかのように仮装して、所得を秘匿し、2事業年度にわたり、Y2については法人税3億2,550万円、Y4については法人税2億6,975万円を免れさせ、その謝礼金を得たにもかかわらず、借名口座に入金して、所得税8,567万円を免れた。Y1、Y2、Y3、Y4、Y5が、法人税法及び所得税法違反で起訴された。

第一審は、本件犯行は重大であり、刑責は重いとして、Y1を懲役1年10月及び罰金1,500万円、Y2を罰金9,000万円、Y3を懲役2年（執行猶予4年）、Y4を罰金7,500万円、Y5を懲役2年（執行猶予4年）に処した。Y1が、控訴した。

控訴審は、Y1は脱税の請負人として関与した役割は重大で、極めて計画的かつ巧妙悪質な犯行であるとして、控訴を棄却した。Y1が、上告した。

上告審は、刑事訴訟法405条の上告理由に当たらないとして、上告を棄却した。

⑦ 再 犯

【24- 98】

★東京地判 昭51. 3. 24 税資92-542

Yは、業者A社の代表取締役であるが、A社の売上げ及び仕入れの一部を除外して、所得を秘匿し、法人税3,823万円を遁脱した。Y及びAが、法人税法違反で起訴された。

これに対して、裁判所は、Yを懲役8月（執行猶予3年）に、Aを罰金900万円に処した。

【24- 99】

★最高決 昭62. 12. 10 税資162-2124

★東京地判 昭58. 2. 28 判時1090-183

★東京高判 昭59. 3. 19 税資162-2234

【24-98】のYが、執行猶予期間中に再度脱税をした事案である。

Yは、業者B社の実質的経営者であるが、B社の昭和52年度の所得に関し、架空の媒介手数料の計上、売却損の繰上計上、仮払金の架空経費振替、交際費の損金算入等により、所得を秘匿し、Bの法人税1億3,800万円を遁脱した。Y及びBが、法人税法違反で起訴された。

原審は、本件脱税は犯行態様が計画的で悪質であり、偶発的犯行ではなく、Yは執行猶予期間中に再度犯行を重ね、反省していないとして、Yを懲役1年、Bを罰金4,000万円に処した。Yが上告した。

上告審は、刑事訴訟法405条の上告理由に当たらないとして、Yの上告を棄却した。

(5) その他

① 事業所得

イ 土地付建売住宅

a 棚卸資産

【24-100】

★最高判 平 5. 5. 28 訟月40-4-876

★神戸地判 昭62. 1. 26 判タ650-138

★大阪高判 昭63. 9. 29 行集39-9-983

Xは、昭和39年山林を取得して、昭和42年A電鉄会社と減歩方式による宅地造成契約を締結し、昭和47年宅地交換契約を締結して、本件換地を取得し、昭和49年から52年にかけて土地付建売住宅5戸を販売した。Xは、昭和51年分及び52年分の所得の課税にあたって、譲渡所得の適用を主張した。しかし、Y税務署長は、本件資産は棚卸資産であり、本件所得は事業所得であるとして、更正処分をした。Xは、Yに対し、処分の取消しを求めた。

これに対して、裁判所は、譲渡所得は、一時的臨時的な資産の処分であって、棚卸資産等営利を目的として継続的に行われる資産の譲渡による所得はこれに含まれず、事業所得になるとした上で、本件宅地はAの宅地造成が完了した時点で棚卸資産に転化し、土地付建売住宅として譲渡したのであるから、本件所得は事業所得であるとして、Xの

請求を斥けた。

② 雑所得

イ 宅地分譲

a 棚卸資産に準ずる資産

【24-101】

★東京高判 昭48. 5. 31 行集24-4-5-465

★横浜地判 昭47. 4. 10 行集23-4-229

Xは、昭和40年、急傾斜の山林と窪地を取得して、宅地造成の上、昭和41年から42年にかけて分譲し、昭和41年分及び42年分の所得の課税にあたって、譲渡所得の適用を主張した。しかし、Y税務署長は、本件資産は棚卸資産であり、本件所得は雑所得であるとして、更正処分をした。Xは、Yに対し、処分の取消しを求めた。

これに対して、裁判所は、Xの行為は利用不可能な土地を意図的計画的に宅地造成し、短時日のうちに分譲したものであって、業として行われていなくても、営利を目的としたものであり、棚卸資産に準ずる資産の譲渡による所得であるから、雑所得にあたるとして、Xの請求を斥けた。

【24-102】

★東京高判 昭62. 3. 31 税資157-1463

★新潟地判 昭61. 5. 30 税資152-318

Xは、昭和54年、保証債務の履行にあてるため、その所有地を宅地に造成して分譲し、同年分の所得の課税にあたって、譲渡所得の適用を主張した。しかし、Y税務署長は、本件資産は棚卸資産であり、本件所得は雑所得であるとして、更正処分をした。Xは、Yに対し、処分の取消しを求めた。

これに対して、裁判所は、Xが従前地を宅地に造成して分譲した行為は、意図的計画的なものであり、営利を目的としたものであるから、棚卸資産に準ずる資産にあたり、雑所得に該当するとして、Xの請求を斥けた。

b 営利を目的とする一連の継続的行為

【24-103】

★東京高判 昭51. 2. 25 税資87-585

★横浜地判 昭50. 5. 6 訟月21-7-1507

Xは、昭和39年父の死亡により、その所有地を相続し、埋立等により宅地造成して売却し、同年分の所得の課税にあたって、譲渡所得の適用を主張した。しかし、Y税務署長は、Xの行為は営利を目的とする継続的行為にあたり、本件所得は雑所得であるとして、更正処分をした。Xは、Yに対し、処分の取消しを求めた。

これに対して、裁判所は、Xの本件土地の譲渡は相続税納付のみを目的とした一時的、臨時的、偶発的なものではなく、営利を目的とする一連の継続的行為であるとして、Xの請求を斥けた。

3 譲渡所得特例措置の課税処分に関する紛争

(1) 居住用財産の譲渡の特別控除

① 居住の用に供している家屋

イ 空き家

a 海外勤務

【24-104】

★東京高判 昭54. 4. 25 税資105-196

★東京地判 昭53. 12. 26 判タ387-104

Xは、昭和50年6月、その所有する住宅をAに売り渡し、所得税の申告にあたり、租税特別措置法35条1項（居住用財産の譲渡の特別控除）の特例の適用を求めた。しかし、Xは、昭和46年から約4年間海外勤務のため本件住宅を空き家とし、帰国後も他に居住したまま、譲渡したものであったので、Y税務署長は、「居住の用に供している家屋」に当たらないとして、否認した。Xは、Yに対し、処分の取消しを求めて提訴した。

これに対して、裁判所は、租税特別措置法35条1項にいう「居住の用に供している家屋」とは、譲渡の時若しくはこれに近い時期までに、その者がある程度の期間継続的に居住する意思をもってこれに起居し、生活の本拠として利用している家屋をいい、本件譲渡は空き家とした日から約4年後にされたものであるから、同条項の適用はないとして、Xの請求を斥けた。

b 公団分譲住宅

【24-105】

★最高判 昭56. 10. 30 税資121-195

★横浜地判 昭54. 6. 27 税資105-872

★東京高判 昭55. 11. 17 訟月27-3-588

Xは、昭和46年4月公団分譲住宅を取得し、居住していたが、転勤に伴い昭和48年2月杜宅に移転し、昭和50年7月本件物件を売却して、所得税の申告にあたり、租税特別措置法35条1項（居住用財産の譲渡の特別控除）の特例の適用を求めた。しかし、Xは、昭和48年9月電気の供給を停止し、空き家としていたので、Y税務署長は、これを否認した。Xは、Yに対し、処分の取消しを求めて提訴した。

これに対して、裁判所は、本件建物は譲渡の時点において少くとも1年10ヵ月以上

空き家になっていたから、租税特別措置法35条1項にいう「居住の用に供している家屋」には該当しないとして、Xの請求を斥けた。

【24-106】

★大阪高判 昭54.11.14 税資109-341

★大阪地判 昭54. 2. 7 税資104-191

Xは、昭和45年8月に取得した公団分譲住宅を、昭和51年7月売却して、所得税の申告にあたり、租税特別措置法35条1項（居住用財産の譲渡の特別控除）の特例の適用を求めた。しかし、Xは、昭和49年3月本件物件が手狭になったとして別物件に転居し、空き家としていたものであった。Y税務署長は、「居住の用に供している家屋」に当たらないとして、否認した。Xは、Yに対し、処分の取消しを求めて提訴した。

これに対して、裁判所は、租税特別措置法35条1項にいう「居住の用に供している家屋」とは、主たる生活の本拠として相当期間継続する意思で使用している家屋をいい、本件譲渡は空き家とした日から約2年3ヵ月後にされたものであるから、同条項の適用はないとして、Xの請求を斥けた。

c 妻の手術

【24-107】

★横浜地判 昭53.12.25 判時933-53

Xは、昭和49年5月、本件家屋を売却して、所得税の申告にあたり、租税特別措置法35条1項（居住用財産の譲渡の特別控除）の特例の適用を求めた。しかし、Xは、昭和46年の妻の手術により余儀なく昭和47年1月マンションに転居し、以降空き家としていたものであった。Y税務署長は、「居住の用に供している家屋」にあたらないとして、これを否認した。Xは、Yに対し、処分の取消しを求めた。

これに対して、裁判所は、本件の場合、妻の健康上の理由等により急遽転居を余儀なくされ、買手が容易に見つからなかったという事情はあるにしても、2年4ヵ月空き家としていたのであるから、租税特別措置法35条1項の適用はないとして、Xの請求を斥けた。

d 夫の病気

【24-108】

★横浜地判 昭62.10.14 判タ664-80

Xは、昭和57年7月、本件家屋を売却して、所得税の申告にあたり、租税特別措置法35条1項（居住用財産の譲渡の特別控除）の特例の適用を求めた。しかし、Xは、夫の病気看護のため、昭和47年以降本件建物を留守とし、昭和52年以降は本人の病

気治療もあって、全く居住していなかった。Y税務署長は、「居住の用に供している家屋」にあたらないとして、これを否認した。Xは、Yに対し、処分の取消しを求めた。

これに対して、裁判所は、Xは本件建物を昭和47年以降10年間留守にし、昭和52年以降5年間全く居住の用に供していなかったのであるから、租税特別措置法35条1項の適用はないとして、Xの請求を斥けた。

e 転 勤

【24-109】

★東京高判 昭57. 6. 24 判タ478-119

★東京地判 昭56. 7. 16 訟月27-10-1975

Xは、大阪の本件家屋に居住していたが、昭和47年夫の転勤に伴い、東京に転居し、昭和50年9月本件家屋を売却して、所得税の申告にあたり、租税特別措置法35条1項（居住用財産の譲渡の特別控除）の特例の適用を求めた。しかし、Xは、転居後本件家屋には月に1回程度大阪に戻った際の宿泊場所として使用していたに過ぎなかったので、Y税務署長は、これを否認した。Xは、Yに対し、処分の取消しを求めた。

これに対して、裁判所は、Xは転勤後3年半ほど本件家屋に継続的に居住し、生活していたのではないから、本件家屋は「居住の用に供している家屋」にはあたらないとして、Xの請求を斥けた。

ロ 一時的仮住い

a 数日間の寝泊り

【24-110】

★熊本地判 昭60. 3. 11 税資144-383

Xは、昭和56年2月本件家屋を転売目的で買い受けて、同年6月他に売却した。Xは、所得税の申告にあたり、租税特別措置法35条1項（居住用財産の譲渡の特別控除）の特例の適用を申し出た。しかし、Xは、本件家屋取得後も、従前からの家屋に引き続き居住し、本件家屋には数日間寝泊りしただけであった。Y税務署長は、Xの居住は仮住いであるとして、否認した。Xは、Yに対し、処分の取消しを求めた。

これに対して、裁判所は、租税特別措置法35条1項の適用については、当該家屋に相当期間継続して居住していることを要し、数日間の寝泊り程度では、同条にいう「居住の用に供している家屋」には該当しないとして、Xの請求を斥けた。

【24-111】

★最高判 平 1. 5. 12 税資170-290

★大阪地判 昭63. 2. 26 税資163-600

★大阪高判 昭63. 11. 30 税資166-640

Xは、昭和56年4月本件土地建物を取得して、昭和57年12月Aに売り渡し、Xは、所得税の申告にあたり、租税特別措置法35条1項（居住用財産の譲渡の特別控除）の特例の適用を申し出た。しかし、Xは、二男Bと同居し、本件建物に寝泊りしたのは10回程度で、簡単な身の回り品しか持ち込んでおらず、本件建物はBの設立した会社の事務所として使用されていた。Y税務署長は、Xの生活の本拠として居住する家屋ではないとして、否認した。Xは、Yに対し、処分の取消しを求めた。

これに対して、裁判所は、租税特別措置法35条1項の適用については、その者が生活の本拠として居住にする家屋であることを要するが、Xは本件建物を生活の本拠としてこれに居住していたとは認められないとして、Xの請求を斥けた。

b 外形を整えたもの

【24-112】

★最高判 平 1. 3. 24 税資169-1134

★千葉地判 昭62. 10. 16 税資160-193

★東京高判 昭63. 9. 29 税資165-941

Xは、昭和57年3月、本件土地家屋をAに売り渡し、所得税の申告にあたって、租税特別措置法35条1項（居住用財産の譲渡の特別控除）の特例の適用を申し出た。しかし、本件物件は、Xが昭和56年11月までBに賃貸して、自らは別物件に居住していたところ、昭和56年3月Xが公団分譲地を取得し、その購入資金に充てるため、昭和57年2月本件物件の売却を業者Cに依頼して、Xが入居したものであった。Y税務署長は、Xの居住は一時的なものであるとして、否認した。Xは、Yに対し、処分の取消しを求めた。

これに対して、裁判所は、租税特別措置法35条1項の適用を受けるためには、真に居住の意思をもって客観的にもある程度の期間継続して譲渡資産を生活の拠点としていたことを要し、居住期間が短く、臨時的仮住いとしての居住と認められる場合には、同条の適用を受けないとした上で、Xの居住は、もっぱら同条の適用を受ける目的で、居住の用に供しているかのような外形を整えるためになされた一時的なものに過ぎず、生活の本拠としていたとはいえないとして、Xの請求を斥けた。

【24-113】

★最高判 昭53. 2. 17 税資97-246

★広島地判 昭49. 8. 27 判時766-36

★広島高判 昭50. 1. 22 行集26-1-1

Xは、昭和45年8月、本件家屋を売却し、所得税の申告にあたって、租税特別措置法35条1項（居住用財産の譲渡の特別控除）の特例の適用を申し出た。しかし、本件物件は、Xの長男家族が居住していたところ、Xが本件契約後の10月10日から急遽本件建物の一室に居住し、11月28日明け渡したものであった。Y税務署長は、Xの居住は仮住いであるとして、否認した。Xは、Yに対し、処分の取消しを求めた。

これに対して、裁判所は、Xは売買契約締結後格別居住の必要性もないのに、引渡し目前になって日常生活に不便な本件建物の一室に50日程寝泊りし、引渡し後は従前の建物に専住していることからして、Xの使用は、租税特別措置法35条1項の適用を目的として外形を整えようとしたもので、真に居住の意思をもって起居したものではなく、客観的にも生活の拠点にしていたとはいえないとして、Xの請求を斥けた。

ハ 本人の居住

【24-114】

★京都地判 昭56. 11. 20 行集32-11-2061

Xは、昭和53年10月本件土地建物を売却し、所得税の申告にあたって、租税特別措置法35条1項（居住用資産の譲渡の特別控除）の特例の適用を申し出た。しかし、本件物件は昭和48年11月Xが競落により取得したもので、以後Xの母のみが居住し、Xが居住したことはなかった。Y税務署長は、居住用資産にあたらないとして、更正処分をした。Xは、Yに対し、処分の取消しを求めた。

これに対して、裁判所は、本件土地建物はXが所有権取得後X自身居住することではなく、Xの母のみが居住していたのであるから、居住用資産には該当しないとして、Xの請求を斥けた。

【24-115】

★大阪高判 昭57. 7. 20 税資127-332

★神戸地判 昭57. 3. 17 税資122-574

Xは、昭和53年7月その所有地の一部の道路用地買収に伴い、建物を取り壊して、同年10月残地を売却し、本件残地売却の所得について、租税特別措置法35条1項（居住用資産の譲渡の特別控除）の特例の適用を申し出た。しかし、Xは、本件土地建物を昭和47年父の死亡、昭和49年母の死亡により単独所有したが、一度も居住せずに、他に使用させ、取り壊した上、土地を売却したものであった。Y税務署長は、居住用資産にあたらないとして、更正処分をした。Xは、Yに対し、処分の取消しを求めた。

これに対して、裁判所は、Xは本件建物の取得後一度も居住したことがなく、昭和53年他に譲渡したのであるから、本件土地の譲渡について租税特別措置法35条1項の適用を認めることはできないとして、Xの請求を斥けた。

【24-116】

★最高判 平 1. 3. 28 判時1309-76, 判タ695-107

★京都地判 昭59. 5. 31 税資136-651

★大阪高判 昭60. 9. 30 税資146-838

Xは、夫Aとともに本件家屋に居住していたが、昭和53年4月転居して居住しなくなった後、翌54年5月Aが死亡して、相続により本件家屋を取得した。Xは、昭和55年12月本件家屋をBに売り渡して、所得税の申告にあたり、租税特別措置法35条1項（居住用財産の譲渡の特別控除）の特例の適用を申し出たが、国Yは、これを認めなかった。Xは、Yに対し、処分の取消しを求めた。

原審は、Xが敗訴した。

上告審は、租税特別措置法35条1項の適用については、当該個人が当該家屋を所有者として居住の用に供していたことを要し、「かつて当該家屋を居住の用に供していた個人が、それを居住の用に供しなくなった後にその所有権を取得した場合には、たとえ同項後半部分の所定期間内にそれを譲渡しても、特別控除を認める余地はない」として、上告を棄却した。

ニ 特例適用目的の居住

【24-117】

★横浜地判 平 3. 4. 24 判タ770-173

Aは、その所有家屋を売却して買い換えることとし、昭和56年10月Xに本件物件の一部を贈与した上で、AX連名で昭和57年7月Bに売却した。Aは、昭和57年6月買換物件に転居し、Xは昭和57年3月本件物件に入居した上、翌58年3月転居した。Xは、所得税の申告にあたり、租税特別措置法35条1項（居住用財産の譲渡の特別控除）の特例の適用を申し出た。しかし、Y税務署長は、居住用財産にあたらないとして、更正処分をした。Xは、Yに対し、処分の取消しを求めた。

これに対して、裁判所は、居住用財産は、家屋への入居目的、居住期間等の諸事情を総合的に判断して決すべきであり、特例の適用を受けることを主たる目的とする居住はこれにあたらないとした上で、Xが本件家屋に入居した時、Aの移転は既に決定的になっていたのであるから、Aの贈与とXの本件家屋への転居は、本件譲渡資産の売却についてXも居住用財産の特別控除を受けるための行為であった疑いが濃く、本件譲渡資産はXについては居住用財産とはいえないとして、Xの請求を斥けた。

② 主として居住の用に供している家屋

イ 子供の勉強部屋兼寝室

【24-118】

★最高判 平 1. 11. 30 税資174-823

★和歌山地判 昭62. 3. 31 判時1247-85

★大阪高判 昭63. 10. 26 税資166-358

Xは、昭和57年10月本件土地建物を業者Aの所有物件と交換し、所得税の申告にあたり、租税特別措置法35条1項（居住用財産の譲渡の特別控除）の特例の適用を申し出た。しかし、Xは、もともと本件物件から5m離れた建物に居住していたところ、子供の成長に伴い手狭になったので、昭和49年本件建物を購入し、子供達の勉強部屋兼寝室として使用していたものであった。Y税務署長は、本件建物は主として居住の用に供している家屋に該当しないとして、否認した。Xは、Yに対し、処分の取消しを求めた。

これに対して、裁判所は、Xの所有する二つの建物は、その構造機能等からそれぞれ別個の独立した居住用家屋であり、本件建物はもっぱら子供達の勉強部屋兼寝室として使用していたに過ぎないから、Xが「主として居住の用に供している家屋」とは認められないとして、Xの請求を斥けた。

③ 居住の用に供する家屋の敷地の用に供される土地

イ 近い将来実現されることが客観的に明白なもの

【24-119】

★最高判 昭42. 5. 19 民集21-4-896, 判時485-33

★京都地判 昭39. 4. 24 訟月10-8-1185

★大阪高判 昭40. 6. 17 訟月11-9-1385

Xは、昭和35年11月、その所有地をAに売り渡し、所得税の申告にあたり、租税特別措置法35条1項（居住用財産の譲渡の特別控除）の特例の適用を求めた。本件土地は、もともとBの所有地で、その上にXの建物があったが、昭和20年強制疎開で取り壊された空地となり、昭和22年Xが将来住宅建設のために買い入れたものであったが、Xは疎開後15年間他に家屋を賃借して、居住を続けていた。Y税務署長は、これを否認した。Xは、Yに対し、処分の取消しを求めて提訴した。

原審は、Xが敗訴した。

上告審は、「租税特別措置法35条1項にいう譲渡に係る『居住の用に供する家屋の敷地の用に供される土地』とは、譲渡の当時現実に居住用家屋の敷地に供されている土

地だけではなく、当事者が居住用家屋の敷地に供する意図の下に所有している土地をも含むが、所有者の右の意図は、近い将来において実現されることが客観的に明白なものでなければならぬと解するのが相当である」として、上告を棄却した。

(2) 買換特例

① 居住用財産の買換特例

イ 生活の本拠

【24-120】

★名古屋地判 平 3. 11. 29 判時1483-33, 判タ791-128

売主Xは、昭和61年8月媒介業者Aの媒介で、買主Bに本件家屋（西宮市）を売り渡し、同年9月買換資産を購入した。本件家屋は、昭和40年Xが相続で取得して、Xの母が居住していたもので、Xは、勤務の関係で名古屋市内に居住し、本件家屋には昭和60年以降週末に寝泊りして、昭和61年2月住民票を移転していた。Xは、租税特別措置法36条の2の居住用財産の買換特例の適用を主張したが、Y税務署長は、これを認めない課税処分を行った。Xは、Yに対し、処分の取消しを求めた。

これに対して、裁判所は、「居住用家屋とは、その者が生活の拠点として利用している家屋をいい、これに該当するかどうかは、その者及びその配偶者等の社会通念上その者と同居することが通常であると認められる者の日常生活の状況、その家屋への入居関係、その家屋の構造及び設備の状況その他の事情を総合勘案して判断すべきである」とした上で、本件家屋はXの生活の本拠ではなく、居住用家屋ではなかったとして、Xの請求を斥けた。

ロ 外見を整えたもの

【24-121】

★大阪高判 平 4. 10. 23 税資193-146

★神戸地判 平 3. 12. 26 判タ803-179

Xは、昭和56年相続により取得した土地建物を昭和60年8月買主Aに売り渡し、昭和59年B公社から購入した分譲地に昭和60年11月建物を建築した。Xは、所得税の確定申告に当り、租税特別措置法36条の2第1項（居住用財産の買換えの場合の長期譲渡所得の課税の特例）の適用を申し出た。しかし、Xは、別物件に居住しており、昭和60年2月本件物件に住民登録を移して、昭和61年3月買換物件に転居することとしたもので、Y税務署長は、居住用家屋に該当しないとして、これを認めない課税処

分を行った。Xは、Yに対し、処分の取消しを求めた。

これに対して、裁判所は、「居住用家屋とは、真に居住の意思をもって、相当期間継続して実質的な生活の本拠として使用している家屋をいい、一時的な目的で短期間臨時的に居住する家屋はこれに当らない」とした上で、本件の場合、Xは別物件から買換物件に移転する意思で行動し、本件建物に居住する意思はなく、何らかの形で使用していたとしても、租税特別措置法36条の2第1項の適用を受けるため外見を整えたに過ぎず、生活の本拠として使用していたとは認められないとして、Xの請求を斥けた。

② 特定事業用資産の買換特例

イ 売買時期

【24-122】

★神戸地判 昭59. 7. 25 訟月31-1-178

Xは、昭和52年7月1日土地建物をAに譲渡し、買換物件として同月7日Bから甲物件（マンションの一室）を購入し（Xは、自己が代表取締役をしている業者Cに賃貸したと主張する）、また、翌53年12月24日Dと乙物件（ビル）の売買契約を締結して、昭和54年3月28日引渡しを受けた。Xは、所得税の確定申告にあたり、租税特別措置法37条（特定の事業用資産の買換えの場合の譲渡所得の課税の特例）の適用を申し出たが、Y税務署長は、これを否認した。Xは、Yに対し、処分の取消しを求めた。

これに対して、裁判所は、甲物件についてはXがCに賃貸した事実が認められず、乙物件については租税特別措置法37条4項の当該譲渡をした日の属する年の翌年中である昭和53年12月末までに取得していないから、同条の適用はないとして、Xの請求を斥けた。

ロ 取得者

【24-123】

★東京地判 平 2. 10. 8 行集41-10-1619

Aは、昭和58年3月本件農地の買換えを計画して、買換資産の取得資金を借り入れたが、死亡し、B（Aの妻）が相続して、同年5月同買換資産を取得し、翌59年3月死亡した。Xが相続して、同年5月本件農地を売却し、その代金をもって買換資産取得の借入金を返済した。Xは、所得税の確定申告にあたり、租税特別措置法37条3項（特定の事業用資産の買換えの場合の譲渡所得の課税の特例）の適用を申し出たが、Y税務署長は、Xの買換資産の取得は相続によるもので、本件特例は認められないとして、更正処分を行った。Xは、Yに対し、処分の取消しを求めた。

これに対して、裁判所は、租税特別措置法37条3項の特例の適用は、譲渡資産の譲渡をした個人が買換資産の取得をした場合に限られるところ、本件においては、譲渡資産を譲渡したのはXであるが、買換資産を取得したのはBであってXではないから、同条の規定は適用されないとして、Xの請求を斥けた。

ハ 申請時期

【24-124】

★東京地判 平 5. 8. 2 判時1480-52

Xは、昭和61年3月土地建物を譲渡し、所得税の確定申告に当り、昭和62年5月中に買換資産を取得して事業の用に供する見込みであるとの申請書を提出して、租税特別措置法37条4項の特定の事業用資産の買換えの場合の譲渡所得の課税の特例の適用を受けようとした。しかし、同時期までに買換資産を取得することができず、二度にわたり取得指定期間の延期申請書を提出して、昭和63年12月買換資産を取得した、と主張した。Y税務署長は、買換特例は認められないとして、更正処分を行った。Xは、Yに対し、処分の取消しを求めた。

これに対して、裁判所は、租税特別措置法37条4項かっこ書の、やむを得ない事情があつて翌年中に買換資産を取得することが困難な場合の申請は、一回限り行うことができるものであるから、Xが昭和63年に行った物件の取得は同期間経過後の取得であり、同特例の適用を受けることができないとして、Xの請求を斥けた。

【24-125】

★東京地判 昭62. 4. 20 税資158-139

Xは、昭和57年8月30日土地建物を譲渡し、所得税の確定申告に当り、租税特別措置法37条4項の買換資産の譲渡所得の課税の特例の適用を受けるため、取得予定年月日を昭和58年12月31日とする買換承認申請書を提出した。しかし、同日までに取得できなかったため、昭和59年5月修正申告をしたが、同時に取得予定年月日の延長の承認を求め、更正請求をした。Y税務署長は、更正すべき理由がないとの処分を行った。Xは、Yに対し、処分の取消しを求めた。

これに対して、裁判所は、Xが本件特例措置を受けるには、最も遅くとも昭和60年12月31日までに買換資産を取得しなければならないところ、これを取得していないのであるから、訴えの利益がないとして、却下した。

③ 特定資産買換特例

イ 土地の上に存する権利

【24-126】

★大阪高判 昭59. 2. 29 行集35-2-212

★京都地判 昭57. 12. 17 行集33-12-2474

Xは、昭和47年10月土地建物を譲渡し、買換資産の取得期間を昭和51年9月30日までとする認定をとり、昭和48年1月買換資産として市街化区域内の農地の売買契約を締結し、昭和51年11月同農地の転用手続きを行い、昭和52年3月賃貸住宅等を建設した。Xは、昭和50年10月からの事業年度の法人税の申告にあたり、租税特別措置法65条の7（特定の資産の買換えの場合の課税の特例）の適用を申し出た。しかし、Y税務署長は、本件取得は期限内に農地転用手続きがなされていないとして、否認した。Xは、Yに対し、処分の取消しを求めた。

第一審は、租税特別措置法65条の7第2項にいう「資産の取得」とは、土地については土地の所有権の取得と同義であり、農地については農地法所定の手続きを経て初めて取得するところ、Xは取得指定期間の最終日までに同手続きを経なかったのであるから取得していないとして、Xの請求を斥けた。Xは、農地法所定の届出を条件とする売買契約上の権利は「土地の上に存する権利」に該当するとして控訴した。

控訴審は、「土地の上に存する権利」とは、地上権、賃借権等直接土地の利用、収益を伴う権利に限られ、農地売買契約上の権利はこれに該当しないとして、控訴を棄却した。

ロ 交換直後の譲渡

【24-127】

★東京高判 昭57. 5. 17 行集33-5-972

★長野地判 昭56. 9. 24 税資120-534

Xは、昭和51年6月28日、その所有する甲物件をAの所有する乙物件と交換し、交換差金2,000万円を支払う旨の契約を締結するとともに、同日乙物件をCに売り渡す契約を締結し、同年11月4日両契約が履行された。Xは、法人税の確定申告にあたり、租税特別措置法65条の7及び65条の8（特定の資産の買換えの場合の課税の特例）の適用を申し出たが、Y税務署長は、これを否認した。Xは、Yに対し、処分の取消しを求めた。

これに対して、裁判所は、XがBとの交換で取得した乙物件は、直ちにCに譲渡されてXの事業の用に供されることはなかったのであるから、同交換は、租税特別措置法65条の9に定める交換に該当せず、同法65条の7及び65条の8の適用がないとし

て、Xの請求を斥けた。

④ 中高層耐火共同住宅買換特例

イ 一棟の建物かつ一つの共同住宅

【24-128】

★名古屋高判 平 4. 1. 30 訟月38-7-1359

★名古屋地判 平 2. 11. 30 判タ753-110

Xは、昭和55年土地をA社に売却し、その対価として同社が建築する建物を取得する旨の売買契約を締結し、AからXの居住する本件2階建専用住宅と隣接6階建マンションとの引渡しを受けた。Xは、所得税の確定申告にあたり、租税特別措置法37条の5（既成市街地等内にある土地等の中高層耐火共同住宅の建設のための買換え及び交換の場合の譲渡所得の課税の特例）の適用を申し出た。Y税務署長は、隣接物件についてはその適用を認めたが、本件物件についてはこれを否認した。Xは、Yに対し、処分の取消しを求めた。

これに対して、裁判所は、隣接して建てられる2つの建物が全体として租税特別措置法37条の5第1項の「地上階数4以上の中高層の耐火共同住宅」に該当するためには、それが一棟の建物であり、かつ、一つの共同住宅といえる場合でなければならないが、本件建物と隣接建物は構造上及び外形上独立しており、かつ、建物機能及び用途の一体性があるとはいえないとして、Xの請求を斥けた。

⑤ 交換特例

イ 申請手続きをしなかったもの

【24-129】

★大阪高判 平 3. 3. 28 税資182-840

★神戸地判 平 2. 7. 25 税資180-363

Xは、昭和56年県営住宅用地の見返り土地として譲渡して欲しいとの勧誘を受け、同年10月その所有する土地（甲地）をAの土地（乙地）と交換し、翌57年3月乙地を県に売り渡した。Y税務署長は、Xは乙地の譲渡により3,347万円の収入があったとして、課税処分をした。Xは、本件譲渡は租税特別措置法33条の4の特例等の適用があるとの説明があったので、交換特例の申請をしなかったと主張して、Yに対し、処分の取消しを求めた。

これに対して、裁判所は、Aの交換と県の買収とは別個の法律行為であり、租税特別措置法の適用はなく、また、所得税法58条1項の交換の特例の適用を受けるには同条

3項の手続きが必要であるが、Xは同手続きをとっておらず、かつ、同条4項の宥恕事由がある場合には当たらないとして、Xの請求を斥けた。

ロ 交換差金

【24-130】

★最高判 平 2. 3. 29 税資176-443

★鹿児島地判 昭63. 9. 30 税資165-986

★福岡高裁宮崎支判 平 1. 11. 6 税資174-530

Xは、昭和58年3月その所有する土地を、Aの所有地と交換し、交換差金3,000万円を受領したが、契約書は等価交換とし、所得税の申告にあたって、所得税法58条（固定資産の交換の場合の譲渡所得の特例）の適用を申し出た。しかし、Y税務署長は、これを否認した。Xは、Yに対し、処分の取消しを求めた。

第一審は、本件交換は交換差金3,000万円の授受を伴うものであり、交換対象土地の価額（7,000万円）の20%相当額（1,400万円）を超えるものであるから、所得税法58条1項の適用はないとして、Xの請求を斥けた。

控訴審、上告審ともに、原審の判断に違法はないとして、Xの控訴、上告を棄却した。

(3) その他の特例

① 特定市街化区域農地

【24-131】

★大阪高判 昭60. 7. 19 税資146-239

★神戸地判 昭59. 12. 12 訟月31-7-1697

Xは、昭和49年、本件農地をAから取得し、農地法5条1項3号の届出をして、受理された。Xは、その後昭和54年に、本件土地をBに売り渡し、譲渡所得の課税にあたって、租税特別措置法31条の3第1項（特定市街化区域農地の譲渡の特例）の軽減税率の適用を申し出た。しかし、Y税務署長は、本件土地は農地法5条1項3号の届出のされた農地であるから、特定市街化区域農地に該当しないとして、これを認めない課税処分を行った。Xは、Yに対し、処分の取消しを求めて提訴した。

これに対して、裁判所は、農地を取得した際に農地法5条1項3号の届出をし、それが受理された後にその土地を譲渡した場合には、譲渡時の現況が農地であっても、その譲渡所得について「特定市街化区域農地」の譲渡の特例を定めた租税特別措置法31条の3は適用されないとして、Xの請求を斥けた。

【24-132】

★最高判 昭60. 9. 6 税資146-543

★浦和地判 昭56. 10. 14 訟月28-2-423

★東京高判 昭58. 7. 20 判タ510-149

Xは、昭和49年12月、買主業者Aに市街化区域内の農地を宅地転用目的で売り渡し、譲渡所得の課税にあたって、租税特別措置法31条の3第1項（特定市街化区域農地の譲渡の特例）の軽減税率の適用を申し出た。しかし、本件農地の農地法5条1項3号の届出は、Aが都市計画法の開発許可手続きを回避するためBらの名義を借用し、Xもこの事情を了知の上、なされたものであった。Y税務署長は、本件届出は農地法5条1項3号の適法な届出ではないとして、同特例の適用を認めない課税処分を行った。Xは、Yに対し、処分の取消しを求めて提訴した。

これに対して、裁判所は、農地法5条1項3号の届出は、譲渡当事者によってなされる適法な届出をいい、譲渡当事者と異なる者によって届出がなされたときは、租税特別措置法31条の3第1項の特例措置を受けることができないとして、Xの請求を斥けた。

② 特定住宅地造成事業

イ 不勧告通知前の譲渡

【24-133】

★福岡地判 昭63. 2. 23 税資163-440

Xは、Aに土地を2億3,460万円で売り渡し、譲渡所得の課税にあたって、租税特別措置法34条の2（特定住宅地造成事業等のための譲渡の特例）の1,500万円特別控除の適用を申し出た。Xは、同条第2項3号の「国土利用計画法24条1項の勧告を受けないで買い取られる場合」の適用を主張したが、Xは、不勧告通知前に手付金及び内金1億円を受領していた。Y税務署長は、不勧告通知前の譲渡であるとして、同特例の適用を認めない課税処分を行った。Xは、Yに対し、処分の取消しを求めた。

これに対して、裁判所は、Xは不勧告通知前に手付金及び内金を受領しているから、本件譲渡は不勧告通知前になされたもので、租税特別措置法34条の2第2項3号の要件を満たさないとして、Xの請求を斥けた。

③ 収用等

イ 即決和解には適用がないとしたもの

【24-134】

★最高判 平 3. 1. 17 税資182-31

★横浜地判 昭63. 11. 9 税資166-495

★東京高判 平 2. 1. 30 税資175-247

Xは、昭和58年10月13日、A市との裁判上の和解により、晩翠草堂敷地を2億8,507万円で譲渡することとし、翌59年1月16日、同和解に基づき、Aに売り渡した。Xは、譲渡所得の課税にあたって、租税特別措置法33条の4（収用等の場合の特別控除）の特例の適用を主張したが、Y税務署長は、本件和解は同法33条1項各号に該当せず、同特例の適用はないとして、これを認めない課税処分を行った。Xは、Yに対し、処分の取消しを求めた。

これに対して、裁判所は、本件特例は法律により強制的に資産を取得し得る場合に限り、即決和解によって土地を地方公共団体に売り渡したというだけでは、その適用はないとして、Xの請求を棄却した。

ロ 買取りの申出後6月以内に申出に応じなかったとき

【24-135】

★最高判 平 2. 12. 13 税資181-914

★東京地判 平 2. 3. 16 税資175-1204

★東京高判 平 2. 7. 30 税資180-435

Xは、昭和51年1月19日、A公団から道路用地買取りの申出を受けたが、交渉がまとまらず、昭和59年6月収用裁決により収用された。Xは、譲渡所得の課税にあたって、租税特別措置法33条の4（収用等の場合の特別控除）の特例の適用を主張したが、Y税務署長は、本件特例の適用は、同条3項1号により買取り等の申出後6月以内に譲渡があった場合に限るとして、これを認めない課税処分を行った。Xは、Yに対し、処分の取消しを求めた。

これに対して、裁判所は、本件においては、買取りの申出は昭和51年1月19日にあり、同日から6月以内に譲渡がなされなかったのであるから、本件特例の適用は認められないとして、Xの請求を棄却した。

④ 収用換地等

イ 棚卸資産

【24-136】

★京都地判 昭62. 1. 26 税資157-173

売主業者Xは、昭和57年1月、A土地開発公社に土地を売り渡し、譲渡所得の課税にあたって、租税特別措置法65条の2第1項（収用換地等の場合の特別控除）の3,000万円の損金算入の適用を主張した。しかし、Y税務署長は、本件土地は棚卸資産であるとして、これを認めない課税処分を行った。Xは、Yに対し、処分の取消しを求めて提訴した。

これに対して、裁判所は、租税特別措置法65条の2第1項の損金算入の規定は、棚卸資産については適用されないところ、土地の販売を業とする者が販売の目的で所有している土地は商品であるから、棚卸資産に該当するとして、Xの請求を斥けた。

⑤ 土地重課の適用除外

イ 行政書士の過誤により開発許可を受けなかったもの

【24-137】

★新潟地判 昭60. 9. 30 税資146-826

業者X社は、昭和56年Aと共同で分譲地の開発をし、Aから土地を買い受けて分譲し、1,350万円の譲渡利益を得た。Xは、同分譲地の開発許可申請についてB行政書士に委任したところ、Bは誤ってA単独名義で申請をしたが、Xは、法人税の確定申告にあたり、租税特別措置法63条3項4号（土地重課の適用除外）の適用を申し出た。Y税務署長は、Xは開発許可の名宛人でないとして、これを認めない課税処分を行った。Xは、Yに対し、処分の取消しを求めた。

これに対して、裁判所は、租税特別措置法63条3項4号の適用にあたっては、当該法人が当該土地について開発許可を受けたことを要し、行政書士の過誤により開発許可を受けなかったとしても、同条同項同号の適用があるものではないとして、Xの請求を斥けた。

4 不動産取得税の課税処分に関する紛争

(1) 不動産の取得

① 虚偽表示

イ 処分を取り消したもの

【24-138】

★東京地判 平 3. 5. 28 判時1404-71

Xは、昭和46年1月土地建物についてA会社（同族会社）に対し代物弁済を原因とする所有権移転登記をし、平成元年3月錯誤を理由として同登記の抹消をしたところ、Y都税事務所長は、Xに対し、不動産取得税の賦課決定をした。Xは、本件移転登記は虚偽表示によるものであるとして、Yに対し、処分の取消しを求めた。

これに対して、裁判所は、「真実は所有権移転の事実がないのに、登記簿上所有権が移転したような登記がなされ、その後に錯誤を理由としてその所有権移転登記が抹消された場合には、不動産取得税を賦課することはできない」として、Yの処分を取り消した。

【24-139】

★浦和地判 昭60. 6. 17 判タ564-224

Xは、昭和59年、Aに頼まれてBの土地の売買契約を締結したところ、Y県税事務所長から不動産取得税の賦課決定を受けた。しかし、本件土地は、Cに売却することとしていたところ、更地にするまでの間に債権者の差押えをおそれて、Xの名義を借りて登記を移転したもので、Xは、名義を貸しただけである旨の確認書もとって、同年5月には錯誤を原因として同登記を抹消し、BからCに登記が移転されたものであった。Xは、Yに対し、処分の取消しを求めた。

これに対して、裁判所は、不動産取得の有無は、登記を基準としてではなく、実質の法律関係に即して判断されなければならないところ、Xは、所有権を取得したとは認められないとして、Yの処分を取り消した。

【24-140】

★東京地判 昭45. 9. 24 判時606-25

Xは、昭和22年Aから本件土地を買い受けたが、同地上にBの建物があったので、Cの名義を借り受け、C名義で所有権移転登記をし、昭和26年Bと裁判上の和解をして、土地の明渡しを受けた。その後登記を実体関係に符合させるため、C名義の登記を錯誤により抹消し、AからXに登記の移転を受けようとしたが、Aがこれに応じなかつ

たため、やむを得ず、昭和41年Cから売買を原因として登記を移転した。Y税務事務所長は、Xに対し、不動産取得税の賦課決定をした。Xは、Yに対し、権利変動の過程に合致しないとして、処分の取消しを求めた。

これに対して、裁判所は、X主張の事実を認め、Xは昭和22年本件土地をAから買い受けて取得したものであり、Yの本件課税処分は事実を誤認して、賦課すべきでないのに賦課した違法な瑕疵があるとして、Yの処分を取り消した。

【24-141】

★東京地判 昭45. 9. 30 判タ257-279

Xは、本件土地を国から払下げを受け、所有していたが、登記名義がA名義であったので、その回復を図るため、昭和47年6月AからXに対し売買を原因とする所有権移転登記をしたところ、Y税務事務所長は、Xに対し、不動産取得税の賦課決定をした。Xは、Yに対し、処分の取消しを求めた。

これに対して、裁判所は、X主張の事実を認め、不動産取得税は不動産の取得に対して賦課されるものであるから、課税庁は、登記簿の記載の如何にかかわらず、権利関係の実態を究明して課税に努める必要があるとして、Yの処分を取り消した。

② 譲渡担保

【24-142】

★最高判 昭48. 11. 16 民集27-10-1333, 判時725-33, 判タ303-146

★東京地判 昭39. 7. 18 判時382-18, 判タ165-116

★東京高判 昭43. 5. 29 行集19-5-948

Xは、昭和25年Aに対する債権を担保するため、A所有の土地建物について譲渡担保契約を締結し、所有権移転登記をしたところ、Y都税事務所長は、Xに対し、土地については昭和35年、建物については昭和36年、不動産取得税の賦課決定をした。Xは、Yに対し、処分の取消しを求めた。

原審は、譲渡担保による不動産の取得は、地方税法73条の2にいう不動産の取得にあたらないとして、Xが勝訴した。

上告審は、「地方税法73条の2にいう『不動産の取得』とは、不動産の取得者が完全な内容の所有権を取得するか否かには関係なく、所有権移転の形式による不動産取得のすべての場合を含む」ものであるから、譲渡担保も不動産の取得にあたるとして、原判決を破棄し、Xの請求を棄却した。

③ 合意解除

【24-143】

★東京高判 昭42. 3. 31 行集18-3-360

Xは、昭和26年A会社に売り渡した本件土地を、昭和35年合意解除し、その返還を受けた。本件合意解除は、別途B提訴のA会社解散命令申立事件で、A会社はXの土地管理目的の実体のない会社であることが判明し、解散命令が必至であると考えて、課税対策として従前の売買契約の合意解除としたものであった。Y都税事務所長は、Xに対し、不動産取得税の賦課決定をした。Xは、Yに対し、処分の取消しを求めた。

これに対して、裁判所は、本件合意解除は、履行が完了し、契約の目的を達した売買契約についてなされたものであり、その実体は売買と異ならないから、「不動産の取得」にあたるとして、Xの請求を斥けた。

【24-144】

★大阪高判 昭45. 2. 23 行集21-2-328

★大阪地判 昭44. 9. 17 行集20-8-9-998

Xは、昭和41年本件土地をA社（代表取締役X）に売り渡し、登記を移転して、翌42年合意解除したところ、Y都税事務所長から、不動産取得税の賦課決定を受けた。Xは、本件売買は借地人との交渉の便宜上所有名義をAに移転したが、Aが代金を支払える目途がたらず、借地人との交渉が進展しないため、合意解除したものであり、不動産の取得にあたらないとして、Yに対し、処分の取消しを求めた。

第一審は、履行が完了しておらず、契約の目的を達していない場合の合意解除は、不動産の取得にあたらないとして、Xが勝訴した。

控訴審は、合意解除により契約が遡及的に消滅するといっても、Aに移転した事態を除去するものではないから、合意解除による所有権のXへの復帰は、「不動産の取得」にあたるとして、原判決を取り消し、Xの請求を棄却した。

④ 競 売

イ 委任を受けて競落しても、不動産の取得であるとしたもの

【24-145】

★大阪高判 昭58. 4. 14 行集34-4-594

★大阪地判 昭57. 12. 24 行集33-12-2696

Xは、昭和55年12月、競売手続中の本件不動産の買取りについてAから委任を受け、X名義で競落して代金を納付し、登記の移転を受けた上、Aに登記を移転したところ、Y都税事務所長から、不動産取得税の賦課決定を受けた。Xは、Yに対し、実質的

取得ではないとして、処分の取消しを求めた。

これに対して、裁判所は、XはAの委任を受け、その履行のためAの計算の下に本件競売手続に参加したが、それはXA間の内部関係に過ぎず、本件競売手続によって所有権を取得したのはXであり、地方税法73条の2にいう「不動産の取得」とは所有権移転の形式により不動産を取得するすべての場合をいうから、Xの請求は失当であるとして、棄却した。

ロ 二重課税ではないとしたもの

【24-146】

★東京地判 昭55. 9.22 判タ437-142

Xは、昭和51年3月、本件土地建物の競売手続において、Aに依頼して競落しようとしたところ、Aは、競売期日にXの資格証明等を忘れ、A名義で競落した。Aは、Xの出捐により保証金、売買代金を支払って、A名義に登記を移転し、Xは、同年12月真正な登記名義の回復を原因として、登記を移転したところ、Y都税事務所長は、Xに対し、不動産取得税の賦課決定を行った。Xは、Yに対し、A名義の不動産取得税もXが出捐しており、二重課税であると主張した。

これに対して、裁判所は、地方税法73条の2にいう「不動産の取得」とは所有権移転の形式により不動産を取得するすべての場合を含むから、二重課税ということはできないとして、Xの請求を斥けた。

⑤ 共有物の分割

【24-147】

★最高判 昭53. 4.11 民集32-3-583, 判時890-76, 判タ364-179

★大阪地判 昭50. 2.28 判時797-91

★大阪高判 昭51. 1.27 判時823-47

Xは、昭和44年12月、Aとの離婚調停で、本件不動産についてAの共有持分を譲り受けたところ、Y都税事務所長は、Xに対し、不動産取得税の賦課決定を行った。本件不動産は、相続によりXとAとの共有となったものであった。Xは、本件共有持分の移転は夫婦共通財産の清算としての財産分与であり、実質的取得ではないとして、Yに対し、処分の取消しを求めた。

原審は、本件財産は相続により取得した財産で、本件財産分与は夫婦共通財産の清算としてのものではなく、「不動産の取得」に該当するとして、Xの請求を斥けた。

上告審は、「共有物の分割は共有者相互間において共有物の各部分につき、その有する持分の交換又は売買が行われることに他ならないから、共有不動産の分割により他の共有者の有していた持分を取得することも、『不動産の取得』にあたる」として、上告

を棄却した。

⑥ 買取販売

イ 不動産の取得にあたるとしたもの

【24-148】

★名古屋地判 昭52. 7. 11 判時871-25

業者Xは、昭和48年、業者Aの分譲マンション（40戸）の販売にあたり、11.7%の報酬を得るため、3億8,000万円で買い取った上、中間省略登記の方法で顧客に分譲販売することとし、Aとその旨契約を締結して、4ヵ月以内に23戸を販売した。残り17戸については、約定により契約が解除された。Y県税事務所長は、Xが本件マンション23戸を取得したとして、Xに対し、不動産取得税の賦課決定を行った。Xは、媒介をしたに過ぎず、実質的な所有権を取得していないとして、Yに対し、処分の取消しを求めた。

これに対して、裁判所は、「XはAから本件不動産の所有権を売買により一旦取得した上顧客に分譲販売したものであり、地方税法73条の2第1項にいう『不動産の取得』とは『不動産所有権の取得』の意味に解すべきであるから、Xは不動産の取得をした」とし、その所有期間が短く、Yの処分等が制限されているとしても、不動産の取得にあたるとして、Xの請求を斥けた。

⑦ 協同組合の組合員

イ 不動産の取得者にあたるとしたもの

【24-149】

★岡山地判 平 9. 5. 13 判自169-34

A組合（中小企業等協同組合法による協同組合）は、昭和54年組合員の従業員の用に供する土地取得、宅地造成、住宅建設事業の一環として、同組合員Xに対し、本件不動産を、売買代金融資の上、18年の月賦で売り渡すこととし、Xと不動産譲渡予約契約を締結した。Xは、本件不動産をB（Xの役員）に取得させることとして、融資金相当額をBから徴収して、そのままAの返済に充てていた。Aは、平成4年10月組合の解散と繰上償還の決議をし、Bは、同年12月Xの指示により繰上償還を行い、AからBへ真正な登記名義の回復を原因として登記が移転された。Y県地方振興局長は、平成8年5月、本件不動産をXが取得したとして、不動産取得税の賦課決定をした。Xは、Yの処分は違法であるとして、Yに対し、取消しを求めた。

これに対して、裁判所は、XA間の不動産譲渡予約契約の存在や、ABの直接融資に

対する制限を考慮すると、本件不動産の所有権はいったんXに移転した後XからBに移転し、Xは、地方税法73条の2の「不動産の取得者」にあたるとして、Xの請求を棄却した。

⑧ 取得の時期

イ 登記名義変更の時ではないとしたもの

【24-150】

★最高判 昭28. 4. 28 税資22-243

★新潟地判 昭25. 4. 26 行集1-3-445

★東京高判 昭26. 6. 28 行集2-8-1163

本件家屋は、もとAの所有であったが、昭和11年5月Aの死亡により、Bが家督相続し、同年6月Xに贈与した。しかし、未登記のまま放置されていたところ、昭和24年4月Bの借財のため本件家屋を担保に供する必要が生じ、B名義の保存登記並びに贈与によるXへの移転登記及び抵当権設定登記がなされた。Y県知事は、Xに対し、登記時点の昭和24年4月現在の価格を基準として、不動産取得税4万2,500円の賦課処分をした。Xは、Yに対し、同処分の取消しを求めた。

原審は、不動産取得税は、不動産取得の時において賦課すべきものであって、その不動産についての登記簿上の所有名義変更の時を標準として課税すべきものではないとして、Xの請求を認容した。

上告審は、上告の理由がないとして、上告を棄却した。

⑨ 不動産取得が無効のとき

イ 還付請求はできるが売主への請求はできないとしたもの

【24-151】

★京都地判 昭41. 4. 25 判タ191-189

Xは、Yとの売買契約により不動産の所有権を取得したとして、不動産取得税を賦課徴収されたが、Xの所有権取得は無効であることが判明し、確定判決に基づいて、Xの所有権取得登記が抹消された。Xは、Yに対し、損害賠償を求めた。

これに対して、裁判所は、Xに対する不動産取得税賦課徴収処分は、当然にその効力を失い、Xは、不動産取得税の還付を請求することができるが、売買契約履行不能による損害賠償としてYに請求することはできないとして、Xの請求を棄却した。

(2) 課税標準

① 固定資産課税台帳登録価格

イ 課税標準

【24-152】

★最高判 昭51. 3. 26 判時812-48

★大阪地判 昭41. 6. 13 判時463-21, 判タ191-196

Xは、昭和31年9月Aから土地家屋を買い受けたところ、Y府税事務所長から、課税標準額を552万円（固定資産課税台帳登録価格）とする不動産取得税の賦課決定を受けた。Xは、本件家屋は築後4年の粗悪建物であり、246万円が相当であるとして、Yに対し、処分の取消しを求めた。

原審は、地方税法73条の21第1項但書に該当しないとして、Xの請求を斥けた。

上告審は、不動産取得税の課税標準である不動産の価格の決定については、固定資産課税台帳に当該不動産の価格が登録されている場合は、地方税法73条の21第1項但書に該当しない限り、同価格により決定すべきであり、不動産取得税の納税者は、同賦課処分の取消訴訟において、同登録価格が客観的に適正な時価でないと主張して課税標準たる価格を争うことはできないとして、上告を棄却した。

ロ 適用時期

【24-153】

★東京地判 昭49. 9. 25 判時754-44, 判タ322-238

Xは、昭和45年3月土地を取得したところ、Y都税事務所長から、課税標準額を8,383万円（昭和45年度固定資産課税台帳登録価格）として、251万円の不動産取得税の賦課決定を受けた。Xは、昭和45年度登録価格（1,867万円）によるべきであるとして、Yに対し、処分の取消しを求めた。

これに対して、裁判所は、課税標準となるべき固定資産の価格の適用時期は、同価格が市町村長により内部的に決定され、かつ、登録により対外的に表示された時であるから、本件取得前に登録された昭和45年度登録価格によるべきであるとして、Xの請求を棄却した。

② 取得価格が課税標準を下回るとき

【24-154】

★最高判 平 6. 4. 21 判時1499-59, 判タ853-122

★大分地判 平 3. 12. 24 判時1469-71, 判タ823-166

★福岡高判 平 4. 9. 10 判時1469-68, 判タ823-163

Xは、昭和63年10月Aから建物を買受けたところ、不動産取得税について、Y県税事務所長から課税標準額を固定資産課税台帳登録価格である5,185万円として、税額207万円の賦課決定を受けた。Xは、取得価格は3,120万円であるとして、Yに対し、処分の取消しを求めた。

第一審は、Xが敗訴した。

控訴審は、鑑定人の鑑定価格4,267万円に比して、登録価格は高過ぎるとして、原判決を取り消した。

上告審は、「地方税法73条の2第1項ただし書にいう『当該固定資産の価格により難いとき』とは、当該不動産につき、固定資産税の賦課決定期日後に増築、改築、地目の変換その他特別の事情が生じ、その結果、同登録価格が当該不動産の適正な時価を示しているものということができないため、同登録価格を不動産取得税の課税標準としての不動産の価格とすることが適当でなくなった場合をいう」として、原判決を破棄し、Xの控訴を棄却した。

③ 借地権付の土地

イ 借地権が存しないものとして評価された価格

【24-155】

★東京高判 昭52. 1. 26 行集28-1・2-20

★東京地判 昭51. 3. 30 判タ344-270

Xは、昭和48年3月Aから賃借していた土地を600万円で買受けたところ、不動産取得税について、昭和49年11月Y都税事務所長から課税標準額を固定資産課税台帳登録価格である3,453万円として、税額103万円の賦課決定を受けた。Xは、課税標準額について賃借権相当額を控除すべきだとして、Yに対し、処分の取消しを求めた。

これに対して、裁判所は、不動産取得税は流通税に属し、不動産の取得を課税標準とするものであるので、土地の賃借権者がその土地を更地として取得した場合でも、賃借権相当額を控除すべきでないとして、Xの請求を斥けた。

【24-156】

★横浜地判 昭51. 3. 25 判タ344-272

Xは、昭和49年7月Aから賃借中の土地を買い受けたところ、同年9月Y県知事から不動産取得税の賦課決定を受けた。同決定では、課税標準を固定資産課税台帳登録価格により、Xの借地権の存在は考慮されていなかった。Xは、Yに対し、底地として評価すべきであるとして、処分の取消しを求めた。

これに対して、裁判所は、不動産取得税は流通税に属し、不動産の所有権の移転、取得の事実関係に着目して課せられるものであるから、借地権の設定されている土地についても、そのような権利が存しないものとして評価された価格によるべきであるとして、Xの請求を斥けた。

【24-157】

★東京地判 平 2. 12. 20 判時1375-59, 判タ765-201

Xは、昭和59年7月都から賃借していた土地の払下げを受けたところ、昭和61年7月Y都税事務所長から不動産取得税の賦課決定を受けた。同決定では、本件土地を固定資産評価基準により更地として評価し、Xの借地権の存在は考慮されていなかった。Xは、Yに対し、底地として評価すべきであるとして、処分の取消しを求めた。

これに対して、裁判所は、不動産取得税の課税標準は、当該不動産取得時の「不動産の価格」とされ、同価格は固定資産評価基準によるものとされているから、借地権が設定された土地であっても、当該不動産取得税の課税標準は賃借権が設定されていない価格（更地価格）とすべきであるとして、Xの請求を斥けた。

④ 家屋の新築

イ 内部仕上工事未完成のもの

【24-158】

★最高判 昭59. 12. 7 民集38-12-1287, 判時1143-60, 判タ548-130

★宇都宮地判 昭56. 10. 15 行集32-10-1826

★東京高判 昭57. 11. 30 行集33-11-2383

Xは、昭和51年8月、Aから本件建物を買受けたところ、Y県税事務所長は、同年12月、新增分家屋であるとして、課税標準3億1,561万円、税額946万円とする不動産取得税賦課決定をした。Xは、本件建物はAが建設業者Bに請け負わせて、昭和49年11月までに新築されたものであり、在来分の家屋の取得であるとして、Yに対し、同処分の取消しを求めた。

第一審は、本件建物は昭和50年1月1日時点で主要構造部が完成していたから、在来分の家屋にあたるとして、Xの請求を認容した。

控訴審は、課税対象となるには、家屋の本来の用途に応じ現実に使用収益することが可能な程度に工事が完了した状態に達したことを要するとして、第一審判決を取り消し、Xの請求を棄却した。

上告審は、新築の家屋は一連の新築工事が完了したときに課税客体となるとした上で、本件建物は、昭和50年1月1日現在、基礎工事、鉄骨鉄筋工事及びコンクリート工事は完了していたが、内部仕上工事が未完成で、Bは同年2月Aに引き渡したものであるから、一連の新築工事は未だ完了していなかったとして、上告を棄却した。

(3) 居住用家屋の特例

① 常設の展示用住宅

イ 人の居住の用に供する家屋ではないとしたもの

【24-159】

★名古屋地判 平 2.10.31 判時1398-54

Xは、昭和60年2月土地を買い受け、同年4月Aに家屋新築工事を発注し、同年7月引渡しを受けた。しかし、Xは、本件家屋を翌61年12月までAに展示用家屋として使用させた。Y県税事務所長は、Xに対し、不動産取得税の賦課決定を行った。Xは、地方税法73条の24（住宅の用に供する土地の取得の減額）の適用があるとして、Yに対し、処分の取消しを求めた。

これに対して、裁判所は、地方税法73条の24にいう特例適用住宅は、同法73条3号にいう「人の居住の用に供する家屋」をいい、これにあたるか否かは当該家屋の最初の使用が行われた日の状況によって判断すべきところ、本件建物は、昭和60年7月以降相当期間Aの常設の展示用住宅として使用され、Xの居住の用に供されないのを常態としたから、同号にいう「住宅」には該当しないとして、Xの請求を斥けた。

5 その他

(1) 登録免許税

① 税額の確定

イ 行政処分に当たらないとしたもの

【24-160】

★最高判 平10. 3. 15 裁時1214-3

★東京地判 平 7. 9. 22 行集47-4・5-366

★東京高判 平 8. 4. 22 行集47-4・5-362

Xは、平成6年3月、Aから土地を買い受け、登記にあたり、登録免許税623万1000円を国に納付した。同税額は、平成6年1月1日の固定資産税課税台帳登録価格3億1,150万5,600円に1,000分の40を乗じた額であるが、Xは、同税額は高過ぎるとし、Y登記官において台帳価格によることが適当でないと認められる特別の事情がないとして本件税額を認定したのは違法であるとして、Yに対し、287万4,010円を超える部分の取消しを求めた。

原審は、租税特別措置法84条の3は、時価の認識が関係者によって多岐に分かれることを避けるため、「政令で定める価額とする」と一義的に定めており、登記官の行為によって初めて課税標準、税額が確定する趣旨のものではないとして、Xの請求を斥けた。

上告審は、「登録免許税法25条に基づいて登記官の行う当該登記につき課されるべき登録免許税額の納付の事実の確認は、抗告訴訟の対象となる行政処分に当たらない」として、上告を棄却した。

② 借地権の存在

イ 地方税法施行令附則4項の特別の事情に当たらないとしたもの

【24-161】

★最高判 昭54. 6. 18 税資105-721

★大阪地判 昭53. 4. 18 訟月24-8-1686

★大阪高判 昭53. 8. 25 税資102-241

Xは、土地を賃借していたところ、地主Aと紛争になり、昭和49年7月本件土地を代金1,000万円で取得する旨裁判上の和解が成立し、同代金を支払った。Xは、登記の申請にあたり、登録免許税の課税標準額を1,000万円、税額50万円として、

印紙を貼布した。しかし、Y法務局登記官は、本件課税標準は固定資産税課税台帳登録価格の4,430万円であり、税額は221万円であるとして、却下した。Xは、Yに対し、処分の取消しを求めた。

これに対して、裁判所は、登録免許税の課税標準は、登記時の当該不動産の時価であり、所有権以外の権利があるときは更地価格により、当分の間台帳価格によることができるとされているとした上で、借地権の存在は地方税法施行令附則4項の特別の事情にあたるとはいえないとして、Xの請求を斥けた。

③ 過誤納付

【24-162】

★東京高判 平 7.11.28 判時1570-57

★東京地判 平 7. 2.22 判時1553-64, 判タ894-131

買主Xは、平成2年5月、売主A協同組合から土地を買い受け、登録免許税1,134万600円を国Y1に納付した。しかし、同売買は租税特別措置法78条の3第1項（中小企業者が集団化等のため取得する土地等の所有権移転登記に関する税率の軽減規定）の適用があり、363万1,500円で足りるものであった。Xは、その後知事の証明書をY2登記官に提出して、所轄税務署長に還付通知をするよう求めたが、Y2は、登記申請の時に証明書の添付がなかったから、「過誤納付の事実は認められないので、通知できない」旨Xに通知した。Xは、Y1に対し770万9,100円の返還を、Y2に対し本件通知の取消しを求めて提訴した。

第一審は、Y1についてはXの請求を認め、Y2については処分にあたらないとしてXの請求を斥けた。XとY1が控訴した。

控訴審は、① 登録免許税の納付義務は登記の時に成立し、その税額は自動的に確定するから、還付通知できない旨の通知は行政処分にあらずとし、② 租税法主義の下では、政省令に委任できるのは、その本質を損わないものに限られるところ、課税条件について法定の規定がないのに、解釈により課税条件を追加し、政省令でその細目を定めることは許されないとして、X、Y1いずれの控訴も棄却した。

④ 登記の抹消

【24-163】

★東京高判 昭62. 1.28 訟月33-9-2284

買主Xは、昭和56年売主Aと称するBと契約して土地を買い受け、登記を移転した。しかし、登記の申請に添付した登記済権利証はBが偽造したもので、Aの提起した抹消登記手続請求事件でXは敗訴し、昭和58年5月本件登記は抹消された。Xは、国Yに対し、Aに支払済の金員と登録免許税相当額の損害賠償を求めた。

これに対して、裁判所は、登記官が本件登記申請を却下しなかったことに過失はなかったとするとともに、Xの主張する不動産登記法49条8号（必要書面の不添付）に違背する登記は、形式的有効性を具備したものであるから、登録免許税法2条、3条にいう登記に該当し、過誤納の問題を生じないとして、Xの請求を斥けた。

(2) 特別土地保有税

① 更 地

【24-164】

★東京地判 平 1. 5. 29 判時1318-43, 判タ722-239

Xは、昭和59年1月本件土地を新社屋建築用地として取得し、特別土地保有税の納税義務免除の認定申請をした。しかし、本件土地は、昭和59年11月旧建物の解体工事が完了し、昭和60年4月建築確認を得て、同年11月新社屋が完成したものであった。Y都税事務所長は、昭和60年1月1日現在で更地であったとして、これを否認した。Xは、Yに対し、処分の取消しを求めた。

これに対して、裁判所は、地方税法603条の2は、基準日において恒久的な建物、構築物の用地として既に社会通念上相当の水準の利用がなされている土地に限り、特別土地保有税の納税義務を免除する対象としたもので、このような建物又は構築物が存しないときは、建築計画が進行中で、投機目的で所有するものでないとしても、同納税義務を免除されないとして、Xの請求を斥けた。

② 休耕田

【24-165】

★仙台高判 昭58. 12. 23 行集34-12-2236

★福島地判 昭58. 1. 31 行集34-1-165

X協同組合は、昭和55年5月、本件土地を倉庫等建築目的で取得し、同年8月特別土地保有税の納税義務免除の認定申請をした。しかし、本件土地は休耕田で、水抜工事に手間取り、同年9月基礎工事に着手して、昭和56年12月建物を完成したものであった。Y市長は、基準日時点で建物が現存しないとして、否認した。Xは、Yに対し、処分の取消しを求めた。

これに対して、裁判所は、地方税法603条の2所定の特別土地保有税の免除の対象となる土地は、基準日において、当該土地利用の現況から外形的、客観的にみて、恒久的な建物又は構築物の敷地として利用され、最終的な需要に供されていると認められる

ものをいうところ、本件土地は基準日である昭和55年7月1日休耕田で更地の状況にあり、約3ヵ月経過後においても棟上げにも至っていなかったのであるから、免除対象土地には該当しないとして、Xの請求を斥けた。

③ 取壊し予定

【24-166】

★広島高判 平 1. 10. 17 判時1353-48, 判タ729-101

★広島地判 昭58. 2. 23 行集36-7・8-1135

★広島高判 昭60. 7. 10 行集36-7・8-1124

★最高判 昭63. 4. 21 判時1280-67, 判タ669-126

Xは、昭和54年9月土地建物を買い受け、同年12月引渡しを受けて、翌55年1月解体工事に着手し、同年2月同工事を完了して、同年5月営業所の建築に着手し、同年9月これを完成して、同年10月開設した。Xは、昭和55年5月特別土地保有税の納税義務免除の認定申請をしたが、Y区長は、これを否認した。Xは、Yに対し、処分の取消しを求めた。

第一審は、Xの請求を斥けた。

控訴審は、建物が基準日（昭和55年7月1日）において利用されていなかったとしても、外形上将来にわたって十分利用できるときは、地方税法施行令54条の47第1項の基準に該当するとして、Xの請求を認容した。

上告審は、同施行令同条同項第2号の基準に適合するかどうかは、基準日現在の現況のほか、所有者の利用意思、当該建物の具体的な利用状況等基準日の前後における事実を総合的に考慮して認定しなければならないところ、原判決には法令の解釈適用に誤りがあるとして、これを破棄し、原審に差し戻した。

差戻控訴審は、基準日において建物の取壊しが予定されており、Xは利用の意思がなく、実際にも利用しておらず、半月後には解体工事に着手して完了しているのであるから、同施行令同条同項同号の基準に適合しないとして、Xの控訴を棄却した。

④ 計画変更

【24-167】

★東京地判 平 4. 3. 24 判時1444-64

業者Xは、昭和63年八王子市の市街化区域内の農地を中高層賃貸住宅建設目的で取得した。Xは、その後計画変更を余儀なくされ、平成2年1月1日の基準日時点では、本件土地を使用していなかったが、やむを得ない理由によるものであるとして、平成2年5月特別土地保有税（ミニ保有税）の非課税土地認定の申請をした。しかし、Y市長は、これを否認した。Xは、Yに対し、処分の取消しを求めた。

これに対して、裁判所は、地方税法附則31条の5第2項の「非課税土地として使用することができなかったことが災害その他やむを得ない理由によるものである場合」とは、その土地を非課税土地として使用することが災害その他土地の所有者の責に帰することのできない理由によって客観的に不可能であったと認められる場合をいい、Xの主張はこれに該当しないとして、Xの請求を斥けた。

⑤ 土地取得の動機の錯誤

イ 宅地建物取引業の免許を取得できなかったもの

【24-168】

★東京地判 平10. 4. 17 判自186-57

Xは、昭和63年12月、Aとマンション分譲共同事業契約（XがAから本件土地を買い受け、Aがマンションを建築して、XAで分譲する）を締結して、本件土地を買い受け、平成2年10月、同分譲をするため、宅建業の免許申請をしたが、事前取得を理由に取下げを勧告され、同年12月同申請を取り下げた。Xは、平成3年4月、本件売買契約をAと合意解除し、同年12月Aに登記を移転した。本件マンションは、平成5年1月完成した。本件土地の特別土地保有税については、Xの申請に基づき、Y都税事務所長は、地方税法586条2項18号の非課税土地として使用するものとして、平成5年2月までを免除期間とし、徴収猶予の決定をした。しかし、徴収猶予期間を経過しても、徴収金の納付がないので、Yは、平成5年10月、Xに対し、督促処分をした。Xは、平成8年12月、非課税土地としての使用開始の確認申請をしたが、Yは、平成9年1月、本件保有税の納税義務を免除しない旨の不許可決定をした。Xは、Yに対し、本件土地取得は錯誤無効があるとして、督促処分の取消しを求めた。

これに対して、裁判所は、Xの宅建業免許取得について錯誤があるとしても、動機の錯誤であって、要素の錯誤があったとはいえないから、Xの保有税の申告が無効であるとはいえず、Xは、更正請求の手続によることなく、督促処分の適法性を争うことは許されないとして、Xの請求を棄却した。

(3) 固定資産税

① 1月1日の土地所有者

イ その後の譲渡

【24-169】

★最大判 昭30. 3. 23 民集9-3-336

★大阪地判 昭27. 11. 14 行集3-11-2249

★大阪高判 昭28. 4. 20 行集4-4-896

Xは、昭和26年2月、本件土地をAに売り渡し、登記を移転した。しかし、Y区長は、Xが同年1月1日の土地台帳に登録された所有者であるとして、Xに対し、昭和26年度第4期の固定資産税賦課処分をした。Xは、所有権を失っているから、課税は違法であるとして、その取消しを求めた。

原審は、Xが敗訴した。

上告審は、地方税法が主として徴税の便宜に着眼して賦課期日を定めても、その当否は立法の過程の審議決定に一任されており、1月1日現在の土地所有者として登録されている者を納税義務者と確定し、その年度における納期において所有権を有する者であると否とを問わないこととした地方税法343条、359条の規定は、憲法30条、84条に適合するものであるとして、上告を棄却した。

ロ その後の登記の抹消

a 確定判決

【24-170】

★大阪地判 昭51. 8. 10 行集27-8-1461

Xは、昭和43年6月、Aから土地を買い受け、登記を移転し、昭和44年度以降固定資産税を支払ったが、AX間の訴訟で敗訴し、昭和50年2月登記を抹消せよとの判決が確定した。Xは、Yに対し、固定資産税の返還を求めた。

これに対して、裁判所は、売買を原因としてなされた土地の所有権移転登記が後に原因を欠くとして抹消されたとしても、同移転登記を受けた者は、登記簿上の所有名義人であった期間における同土地の固定資産税の納付義務を負うとして、Xの請求を棄却した。

b 裁判上の和解

【24-171】

★福岡高判 昭56. 8. 24 行集32-8-1455

★福岡地判 昭56. 4. 23 行集32-4-616

Xは、昭和53年4月、A公社から土地を買い受けたが、カドミウム汚染地であったので、昭和54年11月、裁判上の和解をして、合意解約した。Xが登記の抹消をしたのは、昭和55年1月16日であったので、Y市長は、Xに対し、昭和55年度の固定資産税の賦課決定処分をした。Xは、同処分の取消しを求めた。

これに対して、裁判所は、「固定資産税の賦課期日である毎年1月1日現在における登記簿上の所有者は、真の権利関係の如何にかかわらず、当該年度の固定資産税の納付義務を負う」として、Xの請求を棄却した。

② 実在しない土地

【24-172】

★仙台地判 昭57. 2. 24 行集33-4-757

Aは、22番1の土地と22番2の土地を合併して、22番1の土地とし、その後22番1の土地を22番1の土地と22番3の土地に分筆したが、22番2の土地については、登記簿用紙の閉鎖が行われるべきところ、これがなされなかった。このため、Y町長は、昭和48年、22番2の土地が実在すると誤信して、課税台帳を作成し、登記名義人B（Aの相続人）に対し、昭和48年度から51年度まで固定資産税を徴収したが、昭和53年6月、錯誤を理由に同賦課決定を取り消した。Bは、昭和52年8月、本件土地について、贈与を原因としてXに登記を移転した。Xは、Yに対し、同取消処分は違法であるとして、その取消しを求めた。

これに対して、裁判所は、YはBに対して実在しない土地を目的に固定資産税を賦課決定したが、人が財産を所有しているという事実に基づいて課する財産税の趣旨に照らしてみると、この賦課決定は課税できないものに課税した無効な行政処分であるとして、Xの請求を棄却した。

③ 賦課行為と時効中断

【24-173】

★鹿児島地判 昭56. 4. 17 訟月27-6-1126

国Aは、昭和17年海軍飛行場建設のため、本件土地を含む一帯の土地を買収し、代金を支払った。本件土地については、所有者Bが従軍中のため、C（Bの姉）が管理しており、Cに代金が支払われたが、登記の移転はなされなかった。本件土地は、昭和

30年Y市がAから払下げを受け、占有を開始したが、Yは、昭和40年度から49年度まで、登記名義人であるBに対し、固定資産税を賦課した。Xは、昭和50年、Yに対し、所有権の確認を求め、Yは、Xに対し、時効取得したとして登記の移転を求めて、反訴を提起した。Xは、Yの課税により取得時効は中断していないと主張した。

これに対して、裁判所は、固定資産税は、台帳課税主義により真の所有者が誰であるかにかかわらず、不動産登記簿等に現れた所有名義人に対し機械的に賦課されるものであって、同所有名義人を当該土地の所有者であると承認したものではないとして、Xの請求を棄却し、Yの反訴を認容した。

(4) その他

① 住宅取得控除

イ 内法面積が合理的としたもの

【24-174】

★東京地判 平10. 2. 26 判タ1000-275

買主Xは、平成4年12月、売主業者Aから新築分譲マンション（内法面積47.41㎡、壁芯面積50.32㎡）を買い受け、平成6年2月入居した。平成7年3月、Xが平成6年分の所得税について租税特別措置法41条（住宅取得控除）の適用があるものとして確定申告をしたところ、Y税務署長は、本件契約締結後同法施行令が改正されて、最低床面積が40㎡から50㎡に引き上げられ、経過措置が認められるのは平成5年12月末日までに入居したものに限られるから、同控除の適用はないとして、更正処分をした。Xは、Yに対し、壁芯面積によるべきであるとして、同処分の取消しを求めた。

これに対して、裁判所は、壁芯面積によると建物全体の維持管理上支障が生じるから、内法面積によるのが合理的であり、Xは経過措置の適用期限を徒過しているから、本件処分は適法であるとして、Xの請求を棄却した。

② 贈与税

イ みなし贈与

a 夫婦間

【24-175】

★最高判 昭42. 10. 24 税資48-550

★熊本地判 昭39. 8. 21 税資38-551

★福岡高判 昭39. 11. 11 税資38-836

Xは、昭和35年9月Aから土地建物を200万円で、また、同年10月Bから土地を20万円で、それぞれ買い受けたとして、登記を移転した。しかし、本件代金はXの夫Cの支出によるものであったので、Y税務署長は、CからXに220万円の贈与があったとして、Xに対し、贈与税60万円及び無申告加算税6万円の賦課決定を行った。Xは、贈与を受けた事実はないとして、Yに対し、処分の取消しを求めた。

これに対して、裁判所は、本件土地建物を取得するための対価は、Cの特有財産に属するものであてられたと認定し、従って本件土地建物の譲受人はCであり、XはこれをCから贈与されたとして、Xの請求を斥けた。

b 親子間

【24-176】

★広島高判 昭41. 10. 14 税資45-338

★山口地判 昭39. 2. 24 訟月10-4-655

Xは、昭和33年9月Aから土地建物を1,080万円で買い受け、登記を移転した。Y税務署長は、Xの父BからXに661万円の贈与があったとして、Xに対し、贈与税282万円及び無申告加算税70万円の賦課決定を行った。Xは、贈与を受けた事実はないとして、Yに対し、処分の取消しを求めた。

これに対して、裁判所は、本件買受物件の対価のうち1,000万円はBの支出によりXが取得したものであると認定し、その範囲内でなされたYの賦課決定には違法はないとして、Xの請求を斥けた。

ロ 他人名義とした不動産の譲渡代金で他の不動産を取得した場合

【24-177】

★最高判 昭48.10.2 税資71-488

★徳島地判 昭46.12.21 税資63-1246

★高松高判 昭47.10.31 税資66-925

Xは、昭和28年Aから土地を買い受けたが、登記はB（Xの妻の弟）名義とし、昭和38年B名義でCに売却して、新たに土地を購入した。Y税務署長は、Xの購入資金にはBの売却代金をXに贈与した金員が含まれているとして、贈与税194万円及び無申告加算税19万円の賦課決定を行った。Xは、本件土地はXの所有であるとして、Yに対し、処分の取消しを求めた。

原審は、本件土地はXの所有地であり、Yの処分には違法が存するが、Yは本件土地の登記がB名義であり、Cに対する売却もB名義でなされているので、Xに課税したものであり、Yの瑕疵は重大であるが、明白とはいえないとして、Xの請求を棄却した。

上告審は、「課税処分が無効であるというためには、処分に重大かつ明白な瑕疵が存することを要する」が、本件課税処分を無効とはいえないとした原判決の判断は正当であるとして、上告を棄却した。

③ 公売処分

イ 執行停止の申立

【24-178】

★福井地決 昭27.9.19 行集3-9-1770

Xは、昭和25年9月、本件物件をAから買い受け、同年12月所有権取得の仮登記をしたところ、Y県税事務所長は、昭和26年12月Aに対する県税滞納処分として本件物件に差押えをし、昭和27年9月公売期日指定の通知をした。Xは、別途差押解除請求訴訟を提起したが、同事件の本案判決があるまで、本件公売処分の執行停止を求める申立をした。

これに対して、裁判所は、不動産所有権の取得について仮登記を有するに過ぎない者は、当該不動産に対して所有権取得を対抗することができないとして、Xの申立を却下した。

ロ 公売処分の取消し

a 回復登記のないもの

【24-179】

★最高判 昭32. 6. 7 民集11-6-999, 判タ72-59

★東京地判 昭29. 1. 21 行集5-1-141

★東京高判 昭30. 3. 26 下民6-3-547

Xは、昭和26年3月、本件土地をA税務署長により公売に付され、Y1が66万円で購入して、登記を移転した。同公売処分は、談合があったとのXの申立てにより、同年5月取り消されたが、Y1はY2に、Y2はY3に、それぞれ譲渡して登記を移転した。Xは、Yらに対し、登記の抹消を求めた。

原審は、Xは登記名義を回復していないから、Yらに対抗できないとして、Xの請求を斥けた。

上告審は、公売処分の取消しにより、本件土地の所有権がXに復帰したとしても、その回復の登記がないときは、Xは、同処分取消し後本件土地の所有権を譲り受けたY2らに対抗することができないとして、上告を棄却した。

【24-180】

★東京地判 昭36. 6. 12 判時264-21

前掲【24-179】のXが、国Yに対して、損害賠償を求めた。

これに対して、裁判所は、本件公売処分とXの土地所有権喪失との間には、法律上の因果関係はなく、Xの請求は失当であるとして、棄却した。

b 訴状の貼用印紙

【24-181】

★最高判 昭34. 8. 28 民集13-10-1348

★東京地判 昭33. 1. 11 行集9-1-43

★東京高判 昭33. 5. 30 税資26-520

Xは、昭和20年Aから土地を買い受け、昭和26年登記を移転した。Y税務署長は、Aが戦時補償特別税を納付しないで残余財産をXに分配したとして、昭和27年本件土地を差し押えた。Xは、差押処分の取消しと公売の禁止を求めて、提訴した。その際、Xが本件訴は非財産権上の訴であるとして、500円の印紙を貼って訴状を提出したところ、訴状補正命令により6,550円の追貼を命ぜられたが、Xは応じなかった。

第一審は、Xの請求は経済的利益内容とする権利関係に属するものであり、Xは6,550円の追貼をすべきであるとして、Xの訴を却下した。

控訴審も、同様控訴を棄却した。

上告審は、不動産の差押処分の取消しを求める訴は財産権上の請求であり、固定資産税評価額によって訴訟物の価額を114万円と認定し、これに相応する印紙額7,050円から500円を差し引いて、6,550円の追貼を命じた原判決に違法はないとして、上告を棄却した。

ハ 他人の物件の差押え

【24-182】

★東京地判 昭44. 4. 24 判時567-40

Y税務署長は、昭和40年3月、Aに対する国税滞納処分として、A名義の土地建物について差押処分をし、その旨登記をした。Xらは、本件土地建物はXらの所有に属するところ、Aが昭和37年Xらの印鑑を盗用して関係書類を偽造し、登記したものであるとして、Yに対し、差押えの取消しを求めた。Yは、Xらは昭和39年B信用金庫の競売申立に際し、Bの根抵当権貸付債権の弁済をしているから、追認したと主張した。

これに対して、裁判所は、本件Aの登記はAがXらに無断で印鑑を盗用した虚偽のものであり、XらはBの競売申立に対し緊急簡便の措置として根抵当権貸付債権の弁済をしたが、根抵当権設定の追認をただけで、所有権移転まで追認したものではないとして、Yの主張を斥け、差押えの取消しを命じた。

【24-183】

★東京地判 昭44. 10. 29 判時577-62, 判タ244-275

Y税務署長は、昭和42年3月、Aに対する国税滞納処分として、A名義の建物について差押処分をした。しかし、本件建物は、Xが昭和23年建築し、未登記のまま放置していたところ、昭和34年A(Xの娘婿)がA名義で保存登記をしたものであった。Xは、Yに対し、差押処分の無効確認を求めた。

これに対して、裁判所は、「滞納処分の対象となる財産は、差押時において滞納者の所有に属する物件であることを要し、第三者の所有財産を処分の対象とすることはできない」として、Xの請求を認容した。

【24-184】

★東京地判 昭31. 3. 10 判時74-10

Xは、昭和24年9月Aに対する債務の担保として、本件建物に抵当権を設定し、Aに登記済権利証及び白紙委任状を交付したところ、Aは、昭和25年5月、これを冒用してBの登記を移転した。その後Bが税金を滞納したので、Y税務署長は、昭和27年6月本件建物を差し押え、その登記をした。Xは、Yに対し、本件差押処分は違法であるとして、その取消しを求めた。

これに対して、裁判所は、Xの委任状はAがXの印を冒用して作成したものであるから、Bは所有権を取得するものではなく、本件建物はXの所有に属し、これに対してなされた本件差押処分は違法であるとして、Xの請求を認容した。

二 公売処分と民法177条

【24-185】

★最高判 昭35. 3. 31 民集14-4-663, 判時223-20

★富山地判 昭28. 5. 30 行集4-5-1136

★名古屋高裁金沢支判 昭28. 11. 25 行集4-12-3127

★最高判 昭31. 4. 24 民集10-4-417, 判時75-3

★名古屋高判 昭32. 6. 28 訟月3-8-67

買主Xは、昭和21年、売主Aから本件土地を買い受け、代金を完済したが、Aの都合で登記は未済であった。しかし、Xは、a税務署長に本件土地の財産税の申告をし、納税していた。その後Aの租税滞納のためaがAの機械器具を差し押さえたところ、Aは本件土地がなおA名義になっていることを知り、機械器具に代えて本件土地の差押えを陳情し、aがこれを認めて、所管のY1税務署長に引き継いだ。Y1は、昭和25年本件土地の差押登記をし、昭和26年10月Y2を競落人とする公売処分を実施し、その登記を移転した。Xは、Y1に対して公売処分の無効確認を、また、Y2に対して登記の抹消を求めた。

第一審は、Xが敗訴し、控訴審は、Xが勝訴した。

上告審は、「滞納処分による差押えの関係においても、民法177条の適用があり、「国が登記の欠缺を主張するにつき正当の利益を有する第三者に当たらないというためには、Xにおいて本件土地がY1からXの所有として取り扱われるべきことをさらに強く期待することがもっともと思われるような特段の事情がなければならない」ところ、原判決には審理不尽があるとして、破棄し、原審に差し戻した。

差戻控訴審は、特段の事情がないとして、Xの控訴を棄却した。

差戻上告審は、原審の確定した事実によれば、「本件土地がY1からXの所有として取り扱われるべきことを強く期待することがもっともと思われる事情があり、Y1は登記の欠缺を主張するについて正当の利益を有する第三者に該当しないから、「Y1のなした本件公売処分は滞納者の所有に属しない目的物件を対象としてなされたものとして、Y2に目的物件の所有権を取得せしめる効果を生じないとする意味において無効」となるとして、原判決を破棄し、第一審判決を取り消した。

ホ 差押登記後の取得

【24-186】

★東京地判 昭32. 7. 9 新聞67-14

都Yは、Aが税金を滞納したので、昭和29年2月Aの土地を差し押さえ、その旨登記をした。Aは、本件土地をBに売り渡し、Xが昭和30年1月Bから買い受けて、登記を移転した。Xは、Yに対し、売却決定の取消しを求めた。

これに対して、裁判所は、Xが取得したのは、Yの差押登記後であるから、XはYに対してその所有権を対抗することができないとして、Xの請求を斥けた。

④ 相続税と相続財産

イ 売主の死亡

a 売買残代金債権

【24-187】

★最高判 昭61. 12. 5 訟月33-8-2149

★東京地判 昭53. 9. 27 訟月25-2-513

★東京高判 昭56. 1. 28 判時1000-69

Aは、昭和47年7月、市街化区域内の農地を、買主Bに4,539万円で売り渡す旨売買契約を締結し、内金1,600万円を受領した。農地法5条1項3号の届出は同年10月20日受理されたが、Aは同年11月25日急死し、Xらが相続して、残代金の支払いは同年12月15日、移転登記は翌16日になされた。本件契約には、所有権の移転時期は残代金の支払時とする特約があったので、Xらは、相続開始日には本件土地所有権は移転していないとして、評価通達に基づく路線価により相続税額を計算し、納税申告をした。これに対して、Y税務署長は、本件土地の売買代金債権を相続財産に算入し、未払手数料、譲渡所得税額等を相続債務として再更正を行うとともに、過少申告加算税の賦課決定処分をした。Xらは、これを不服として提訴した。

第一審は、相続財産は土地所有権であるとして、Xらが勝訴した。

控訴審は、相続財産は土地所有権であるとしたが、取引価額により評価すべき特別の事情があるとして、Xらの請求を棄却した。

上告審は、土地所有権がAに残っているとしても、その実質は売買代金債権を確保するための機能を有するに過ぎないから、本件相続税の課税財産は売買残代金債権2,939万円であり、原審の判断は結論において正当であるとして、上告を棄却した。

ロ 買主の死亡

a 所有権移転請求権等の債権的権利

【24-188】

★最高判 昭61.12.5 判時1225-56, 判タ631-119

★名古屋地判 昭55.3.24 判時980-43

★名古屋高判 昭56.10.28 税資121-104

Aは、昭和49年1月、市街化調整区域内の農地を、売主Bから1,916万円で買い受ける旨売買契約を締結し、手付金200万円を支払った。Aは同年2月28日死亡し、Xが相続して、3月16日残代金を支払い、18日所有権移転請求権保全の仮登記をした。農地法の許可は5月18日下り、5月20日登記を移転した。Xは、相続税の申告にあたり、本件土地を相続財産として、評価通達に基づく評価額を計算し、申告した。これに対して、Y税務署長は、本件土地は相続財産に含まれないとして、更正処分及び過少申告加算税の賦課決定処分をした。Xらは、これを不服として提訴した。

第一審は、農地法の許可を受ける前にAが死亡したのであるから、Aは所有権を取得しておらず、Xは本件相続により債権的請求権を取得したが、同価額は取得価額に一致し、Yの処分は適法であるとして、Xの請求を斥けた。

控訴審も、Xが敗訴した。

上告審は、「本件相続税の課税財産は本件農地の売買契約に基づき買主たる被相続人が売主に対して取得した当該農地の所有権移転請求権等の債権的権利と解すべきであり」、その価額は右売買契約による当該農地の取得価額に相当する額とした原審の判断は正当であるとして、上告を棄却した。

⑤ 物 納

イ 消滅時効

【24-189】

★最高判 昭42.5.2 民集21-4-811, 判時485-38, 判タ208-103

★名古屋地判 昭35.1.30 訟月6-4-609

★名古屋高判 昭37.11.21 訟月8-12-1830

Xは、昭和22年10月20日、財産税の納付について、A税務署長から、本件不動産による物納の許可を受けた。Aは、昭和33年10月31日物納を登記原因として国Y名義に登記を移転し、11月4日収納済証書がXに送達された。Xは、財産税債務は時効消滅したとして、Yに対し、所有権確認と移転登記抹消を求めて、提訴した。

第一審は、Xが敗訴した。

控訴審は、物納については、許可があったとき所有権が移転し、登記を移転したとき租税債務が消滅するが、本件財産税については昭和32年7月消滅時効が完成したとして、Xの請求を認容した。

上告審は、財産税について不動産が物納許可の対象とされた場合、財産税債権は同許可によって直ちに消滅するのではなく、所有権移転登記が完了するまで存続し、消滅時効が進行するとして、Yの上告を棄却した。

⑥ 第二次納税義務の告知

イ 民法94条2項の適用はないとしたもの

【24-190】

★大阪地判 昭48. 2. 26 訟月19-5-51

Y国税局長は、昭和44年4月、Aの昭和38年度所得税の滞納につき、AがXに本件不動産を昭和38年7月贈与したとして、Xに第二次納税義務の告知をした。しかし、本件不動産はAの夫Bが昭和36年12月Cから取得して、A名義で登記をしたところ、昭和38年6月ABの離婚に伴い、BがAから本件不動産の名義を取り戻して、長女X名義に移したものであった。Xは、Yに対し、告知処分の取消しを求めた。Yは、民法94条2項の適用があると主張した。

これに対して、裁判所は、YのXに対する第二次納税義務告知処分は、AのXに対する所有権移転登記後であるから、Yは、虚偽の登記のなされた本件不動産について、その外形を信頼して新たに利害関係を持つに至った者にあたらないとして、Xの請求を認容した。

⑦ 特別地方消費税

イ オーナー制リゾートホテルのオーナー利用行為

【24-191】

★大阪高判 平 7. 1. 31 行集46-1-93

★神戸地判 平 6. 3. 9 判タ857-277

Xは、有馬温泉のオーナー制リゾートホテルを、一口400万円で分譲し、月4,000円の管理費を徴して、オーナーには一泊4,800円、オーナーメイトには7,500円、クラブ会員には1万1,000円で利用させた。Xは、オーナーの料金について地方税法114条の特別地方消費税（平成3年改正前は料理飲食等消費税）の申告をしなかったところ、Y県財務事務所長は、オーナーの利用行為は地方税法114条4項に該当し、課税対象となるとして、更正処分及び過少申告加算金の賦課決定処分をした。Xは、Y

に対し、処分の取消しを求めた。

第一審は、本件オーナーの利用行為は「旅館における宿泊行為」で、「通常の料金に比較して著しく低い料金」であり、施行令41条2号の「経営者が入会金、権利金又は会費等を受けて宿泊をさせた場合」に該当し、通常支払うべき料金はオーナーメイトの料金7,500円であって、Yの処分は適法であるとして、Xの請求を斥けた。

控訴審は、本件施設の取得費は利用行為に対する対価性があり、原判決は相当であるとして、控訴を棄却した。