

令和元年11月1日判決言渡 同日原本領収 裁判所書記官 宮村麻理

平成30年（行ウ）第5号 不動産取得税課税処分取消請求事件

口頭弁論終結日 令和元年7月19日

判 決

高知市帯屋町一丁目9番6号白亜堂ビル3F

原 告

株 式 会 社 人 生

同代表者代表取締役

山 口 人 生

高知市丸ノ内一丁目2番20号

被 告

高 知 県

同 代 表 者 知 事

尾 崎 正 直

処 分 行 政 庁

高知県中央西県税事務所長

同訴訟代理人弁護士

稲 田 良 吉

同 指 定 代 理 人

上 坪 敦 哉

同

谷 本 千 左 子

同

梅 原 護

主 文

- 1 原告の請求を棄却する。
- 2 訴訟費用は原告の負担とする。

事 実 及 び 理 由

第1 請求

処分行政庁が平成29年5月11日付けで原告に対してした別紙物件目録1ないし5記載の各不動産の取得に係る不動産取得税賦課決定処分を取り消す。

第2 事案の概要

本件は、原告の代表者である山口人生（以下「山口」という。）が原告に対して別紙物件目録1ないし5記載の各不動産（以下「本件各不動産」という。）を売却する旨の売買契約が締結され、同売買契約を原因とする所有権移転登記が

されたため、処分行政庁が、原告に対し、平成29年5月11日付けで本件各不動産の取得に係る不動産取得税賦課決定処分（以下「本件処分」という。）をしたところ、原告が、上記売買契約は錯誤により無効であるから、原告が本件各不動産を取得した事実はないなどと主張して、本件処分の取消しを求める事案である。

1 前提事実（当事者間に争いのない事実並びに後掲の証拠等（特記しない限り枝番号を含む。以下同じ。）によって容易に認めることができる事実）

(1) 原告は、山口が代表取締役を務める株式会社であり、本訴係属中の平成31年4月1日、株式会社インターナショナルインテリジェントインフォメーションから株式会社人生へと商号変更した（甲18）。

(2) 山口は、平成28年9月6日、原告に対し、本件各不動産を売買代金合計4000万円で売却した（以下「本件売買契約」という。甲1）。

(3) 本件各不動産につき、平成28年9月13日受付で、本件売買契約を原因とする山口から原告への所有権移転登記がされた（高知地方法務局同日受付第19391号。以下「本件移転登記」という。甲2）。

(4) 本件各不動産につき、平成29年3月3日受付で、錯誤を原因する本件移転登記の抹消登記がされた（高知地方法務局平成29年3月3日受付第4588号。以下「本件抹消登記」という。甲2）。

(5) 処分行政庁は、平成29年5月11日付けで、原告に対し、本件各不動産の取得につき不動産取得税48万7100円の賦課決定処分（本件処分）を行い、その旨の納税通知書を送付した。原告は、同月18日、上記賦課税額全額を納付した。（甲3，7）

(6) 原告は、平成29年5月31日、高知県知事に対し、本件処分の取消しを求めて審査請求をし、同知事は、平成30年3月19日、上記審査請求を棄却する旨の裁決をした（甲7）。

(7) 原告は、平成30年5月31日、本件訴訟を提起した（顕著な事実）。

2 争点及び当事者の主張

本件の争点は、(1)本件売買契約について山口の錯誤があるか、(2)錯誤について山口に重過失があるか、(3)原告は、山口の錯誤を主張することができるかである。

(1) 争点(1) (山口の錯誤の有無) について

(原告の主張)

山口は、本件売買契約による不動産譲渡所得を算定する際の取得費につき、土地については父又は母から相続した当時の相続税評価額、建物については本件売買契約当時の未償却残高であると考えていたことから、売買代金の総合計が4000万円であれば、取得費との差額（不動産譲渡所得）がプラスになることはなく、山口に対する課税額は0円であるか、課税されたとしても微々たるものだと思っていた。そこで、本件売買代金を上記金額に定めた。

しかし、税法上、取得費は、被相続人が取得した際の購入価格であり、それが客観的な資料によって判明しない場合は、売買価格の5%とされていることから、想定外の不動産譲渡所得が発生し、山口に対する課税額が多額になることが判明した。売買代金の総合計を2200万円程度に設定すれば、不動産譲渡所得に対する課税が発生しなかったものであり、同金額が適正な売買代金であったといえる。

このように、山口は、本件売買契約による不動産譲渡所得を算定する際の取得費につき勘違いしていたものであり、これが錯誤に当たる。

(被告の主張)

山口が、本件売買契約時、不動産譲渡益に対する課税を免れたいとの意図を有していたかは不明であり、そもそも動機の錯誤があったことの立証が欠けている。

仮に、動機の錯誤があったとしても、法律行為の要素の錯誤には該当しない。すなわち、山口の不動産譲渡益に対し、課税されない売買価格が仮に2

200万円程度であったとすると、同金額で売却した場合には、不動産譲渡益に対する課税がゼロのため、山口が手にする金額は2200万円である。これに対し、4000万円で売却した場合、不動産譲渡益に対する課税は500万円程度であるところ、これを控除しても、山口が手にする金額は約3500万円である。そうすると、2200万円で売買した場合より、4000万円で売買した方が、不動産譲渡益に対する課税があったとしても得られる利益が大きいのであって、仮に取得費に関する錯誤がなかったとすれば、売買代金4000万円での売買の意思表示をしなかったとは考えられないから、山口の意思表示には、法律行為の要素の錯誤がない。

(2) 争点(2) (山口の重過失の有無) について

(被告の主張)

山口は、本件売買契約当時、不動産譲渡益に対する課税はないか、あったとしても微々たるものと轻信し、税理士に何ら相談することなく本件売買契約に及んでいる。そして、確定申告の際に税理士に相談したところ、不動産譲渡益に対する課税の問題を指摘されたというのであり、本件売買契約当時に税理士に相談していれば、助言、指導を受けられたことは明らかである。山口は、本件売買契約当時にも、税理士に容易に相談できる立場にあったのであり、重過失があることは明らかである。

(原告の主張)

否認ないし争う。山口が錯誤に陥った理由及び経緯に照らせば、同人に重過失がないことは明らかである。経営者は、税理士に相談して参考までに意見を聞くことはあるものの、最終的には自己で判断するのであって、税理士に相談しなかったことが過失になるはずがない。

(3) 争点(3) (錯誤主張の適格性) について

(被告の主張)

山口に動機の錯誤があったとしても、表意者ではない原告は、第三者であ

る山口の動機の錯誤を主張する適格性を有していない。

(原告の主張)

否認ないし争う。山口は、原告の代表取締役であり、本件売買契約は、法人である原告と、山口個人間の特別な取引である。原告も山口も、本件売買契約時に同じように錯誤していたものであって、原告にも錯誤を主張する適格がある。

第3 当裁判所の判断

1 前記前提事実、後掲の各証拠及び弁論の全趣旨によれば、以下の事実が認められる。

(1) 原告は、山口が代表取締役を務める株式会社である(甲18)。

(2) 本件各不動産の所有権の来歴は以下のとおりである。

ア 別紙物件目録1及び2記載の土地(以下「筆山町の土地」という。甲2の1及び同2)

山口の母である末子が、同目録1記載の土地は昭和57年以前、同目録2記載の土地は昭和29年2月10日に取得し、いずれも平成27年1月2日に山口が相続した。

イ 別紙物件目録3記載の建物(以下「メゾンド白亜」という。甲2の3)
山口が昭和57年に建築し、所有権保存登記をした。

ウ 別紙物件目録4記載の土地(以下「棧橋通の土地」という。甲2の4)
山口の父である論文が購入し、昭和56年11月19日に山口が相続した。

エ 別紙物件目録5記載の建物(以下「ソフィーナ白亜」という。甲2の5)

山口が昭和54年に建築し、所有権保存登記をした。

(3) 山口は、本件各不動産の所有名義を同人から原告に変更し、本件各不動産から生ずる賃料収入を原告に取得させることによって、節税効果を得ようと

考え、山口の不動産譲渡所得に対する課税が発生しないように売買代金を設定した上で、本件売買契約を締結することにした。

山口は、本件売買契約による不動産譲渡所得を算定する際の取得費につき、①土地については父又は母から相続した当時の相続税評価額、具体的には、筆山町の土地については、人生が末子から相続した当時（平成27年）の相続税申告に係る評価額（800万円弱。甲12）を参考にし、棧橋通の土地については、人生が論文から相続した当時（昭和56年）の時価（山口の相場観からすると計1500万円程度）を参考にし、②建物については、年月を経るに従い資産価値は減価償却されるため、本件売買当時の未償却残高（建物（ソフィーナ白亜、メゾンド白亜）、リフォーム（メゾンド白亜）、外部塗装工事（メゾンド白亜）の未償却額の合計約1460万円強。甲21の9枚目）であると考えていたため、売買代金4000万円であれば、取得費との差額（不動産譲渡所得）がプラスになることはなく、山口に対する課税額は0円であるか、課税されたとしても微々たるものだと思っていた。

そこで、山口は、税理士等の税の専門家に課税について相談することなく、平成28年9月6日、原告との間で、売買代金を合計4000万円とする本件売買契約を締結し（甲1）、同月13日受付の本件移転登記がされた。

- (4) 山口は、平成29年に入り、確定申告をするに当たって税理士に相談したところ、税法上、取得費は、被相続人が土地を取得した際の購入価格となり、それが客観的な資料によって判明しない場合は、売買価格の5%となると聞かされ、不動産譲渡所得を算定する際の取得費につき、山口が勘違いしていたこと、そのため、山口に想定外の不動産譲渡所得が発生し、それに対する課税額が多額になることが判明した。

そこで、原告及び山口は、平成29年3月3日受付で、錯誤を原因として、本件移転登記の抹消登記手続を行い、その旨の登記がされた（本件抹消登記）。

- (5) 山口は、本件売買契約は錯誤無効であって、既に本件抹消登記も経ていた

ことから、同人から原告に対する本件各不動産の所有権移転はないこと（山口に不動産譲渡所得が発生しないこと）を前提として、平成29年3月15日、山口に関する確定申告をした（甲21）。

- (6) 処分行政庁は、平成28年12月6日、本件各不動産を管轄する高知地方
法務局において、不動産取得税課税資料収集に係る調査を実施し、本件各不
動産について本件移転登記がされたことを確認した（甲7）。

そこで、処分行政庁は、平成29年5月11日付けで、原告に対し、本件
各不動産の取得につき不動産取得税48万7100円の賦課決定処分（本件
処分）を行い、その旨の納税通知書を送付したところ、原告は、同月18日、
上記賦課税額全額を納付した（甲7）。

- (7) 山口が、原告に対し、本件各不動産を4000万円で売却した場合、不動産
譲渡所得に対する譲渡所得税及び住民税の合計は、約500万円である（乙
1）。

2 争点(1)（山口の錯誤の有無）について

- (1) 不動産取得税は、いわゆる流通税に属し、不動産の移転の事実自体に着目
して課せられるものであって、不動産の取得者がその不動産を使用・収益・
処分することにより得られるであろう利益に着目して課せられるものではない
ことに照らすと、地方税法73条の2第1項にいう「不動産の取得」とは、
不動産の取得者が実質的に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の取得のすべての場合を含むものと解す
るのが相当であるが（最高裁昭和43年（行ツ）第90号同48年11月1
6日第二小法廷判決・民集27巻10号1333頁参照）、一方、不動産の所
有権移転の原因をなす法律行為が、何らかの理由（錯誤等）で無効である場
合には、当初から不動産所有権の移転はなかったものであるから、不動産取
得税の課税要件は充足されず、その納税義務は生じないというべきである（こ
の点は被告も争うものではない。）。

(2) そこで、本件売買契約につき山口の錯誤があるかについて検討する。

民法95条は、法律行為の要素に錯誤があった場合には、意思表示は無効とする旨定めているところ、要素の錯誤というためには、意思表示の内容中の重要な部分に錯誤があること、すなわち、その錯誤がなければ当該意思表示をしなかったであろうと考えられるほどに錯誤が重要であることを要し、しかも、取引安全の観点から、単に表意者自身にとって重要であるだけでなく、一般人にとっても重要であることを要すると解される。

上記1で認定したとおり、山口は、本件売買契約による不動産譲渡所得を算定する際の取得費につき勘違いしていたものであり、そのため、想定外の不動産譲渡所得が発生し、それに対する課税額が多額になることが判明したのであって、不動産譲渡所得に対する課税が発生しない形で本件各不動産の所有名義を移転させることが、山口が本件売買契約を締結するに当たっての動機、目的であったことからすれば、表意者である山口にとっては、意思表示の重要部分につき錯誤があったようにも思われる。

しかしながら、不動産譲渡所得に係る所得税の課税を免れたいのであれば、不動産取引をしなければよいはずであるし、また、譲渡価格を低廉にすれば譲渡所得は免れるはずであるので、単に不動産譲渡所得を免れることのみを考えていたとは理解し難い。結局のところ、本件各不動産を山口から原告に移転させること自体の利益や、山口と原告間において資金を移動させる利益、不動産譲渡所得の発生、それ以外に生ずる税金等を総合的に判断する他ないはずである。そして、幅があるとはいえ不動産には客観的な価値がある以上、取引をする際には適正な価格に設定せざるを得ないのであり（例えば、不当に廉価とすれば別の課税が生じ得る。）、そもそも、不動産譲渡所得が一定程度発生することは避け難いともいえるのであるから、想定外の不動産譲渡所得が生じたからといって、直ちに山口にとって重要部分について錯誤があったというのは疑問であって、不動産譲渡所得のみを取り上げて錯誤を主張す

るのは無理があり、山口が重要部分について錯誤に陥ったことについての確かな主張立証がなされているとはいえない。

この点を措くとしても、上記1の認定のとおり、本件各不動産を4000万円で売却した場合、不動産譲渡所得に対する譲渡所得税及び住民税の合計は、約500万円であるから、山口は、本件売買契約によって、上記売買代金から上記税額を控除した約3500万円を所得することができる一方、原告が適正な売買代金であると主張する2200万円で売却した場合には、不動産譲渡所得に対する課税がゼロであるとしても、山口が本件売買契約によって取得することができるのは、上記売買代金2200万円に限られることとなる。そうすると、山口が得られる経済的利益は、売買代金を4000万円とした場合の方が大きいのであるから、原告の主張に基づいて検討しても、少なくとも、一般人を基準とした場合には、本件売買契約による不動産譲渡所得を算定する際の取得費につき錯誤があったとしても、その錯誤がなければ当該意思表示をしなかったであろうとはいえないというべきである。

さらに付言し、実質的な観点に立ってみれば、原告が主張する山口の錯誤はかなり初歩的な誤解に基づくものであって、いかに、原告と山口間において取引の安全を図る必要がないとはいっても、課税等の第三者に関わる法律関係が生じ得ることからすれば、軽微な注意さえ払えば避けられた錯誤を認め、錯誤無効を対外的に主張できると容認するのは不合理であるし、山口が原告の代表者であることに鑑みれば、原告と山口間の取引に関しては課税関係を含めて最適と思われるところまで何度でも錯誤無効を持ち出して取引をやり直すことさえ可能となりかねず、とりわけ、一定の期間内に限り錯誤無効の主張をすることができる旨を定める法令の規定がない場合に、錯誤無効の主張をする期間に制限がないと解する立場を取るのであれば、際限なく錯誤無効の主張がなされ得ることともなり、法的安定性を著しく害するといわざるを得ない。したがって、少なくとも、要素の錯誤に該当し得るかという

点においては、慎重に検討する姿勢が欠かせないというべきである。

よって、本件売買契約につき、法律行為の要素の錯誤があったとはいえない。

この点、原告は、山口が原告の代表取締役であったことから、原告と山口の経済的得失を一体として錯誤を判断すべきである旨主張するとも解されるが、法人である原告と個人である山口とは法人格が別であって、錯誤の有無についても個別に検討すべきであるから、原告の上記主張は、採用することができない。

なお、原告は、錯誤無効の登記が認められたと主張するが、登記手続の際に実質的な審査がなされるわけではないから、登記がなされたからといって実体法上の錯誤が存すると公権的に確定されたわけではないのは当然のことであり、原告の主張を支える根拠となるものではない。

3 以上によれば、本件売買契約は錯誤により無効とはいえないことから、原告が地方税法73条の2第1項に規定する「不動産の取得」をしたといえることは明らかであり、その余の点につき判断するまでもなく、本件処分は適法である。

第4 結論

以上の次第で、原告の請求は理由がないから棄却することとし、訴訟費用の負担については行政事件訴訟法7条、民事訴訟法61条を適用して、主文のとおり判決する。

高知地方裁判所民事部

裁判長裁判官

西 村 修

裁判官

徳 光 絢 子

5

裁判官

渡 辺 正

10