

平成 23 年 1 月 25 日判決言渡 同日原本交付 裁判所書記官

平成●●年（○○）第●●号 詐害行為取消等請求事件

口頭弁論終結の日 平成 22 年 12 月 20 日

判 決

原告 国

被告 Y 1

被告 Y 2 株式会社

主 文

- 1 原告と被告 Y 1 との間で、被告 Y 1 が平成 18 年 12 月 5 日に有限会社 A との間でした別紙物件目録 1 及び 2 記載の各不動産についての売買契約を、別紙物件目録 1 記載の各不動産についての売買の限度で取り消す。
- 2 本判決の前項が確定したときは、被告 Y 1 は、別紙登記目録 1 記載の各登記の抹消登記手続をせよ。
- 3 原告と被告 Y 2 株式会社との間で、被告 Y 1 が平成 18 年 12 月 5 日に有限会社 A との間でした別紙物件目録 1 及び 2 記載の各不動産についての売買契約を、別紙物件目録 1（2）、（4）及び（8）記載の各不動産についての売買の限度で取り消す。
- 4 本判決の前項が確定したときは、被告 Y 2 株式会社は、別紙登記目録 2 記載の各登記の抹消登記手続をせよ。
- 5 訴訟費用は被告らの負担とする。

事 実 及 び 理 由

第 1 請求

主文同旨

第2 事案の概要

本件は、有限会社A（以下「A」という。）に対して租税債権を有する原告が、Aが所有していた不動産の売買契約は詐害行為にあたると主張して、その買主である被告Y1（以下「被告Y1」という。）に対し、上記売買契約の取消しと、その判決確定を条件とした所有権移転登記の抹消登記手続を、上記売買契約後にその不動産の一部について賃貸借契約を締結した被告Y2株式会社（「以下被告Y2」という。）に対し、上記売買契約の取消しと、その判決確定を条件とした賃借権設定登記の抹消登記手続を、それぞれ請求した事案である。

なお、本件訴訟を本案として、別紙物件目録1（3）ないし（8）記載の各不動産について、処分禁止の仮処分（当庁平成●●年（〇〇）第●●号）が、同目録1（4）及び（8）記載の各不動産についての賃借権について、処分禁止の仮処分（当庁平成●●年（〇〇）第●●号）が、それぞれされている。

1 前提となる事実（争いのない事実は証拠を掲記しない。）

（1）被告Y1は、Aの代表取締役であって同社の発行済み株式の3分の2を保有するものであり（乙25、26）、被告Y2の取締役でもある。

被告Y2は、平成18年12月22日に設立された会社であり、その代表者は、被告Y1の妻である。

Aは、平成18年12月5日当時、別紙物件目録1記載の各不動産（以下「本件不動産1」という。）及び別紙物件目録2記載の各不動産（以下「本件不動産2」といい、本件不動産1と合わせて以下「本件各不動産」という。）のうち同目録（1）ないし（6）記載の各不動産について、登記上の所有名義を有していた。

（2）Aは、平成18年11月28日から、仙台国税局による税務調査を受け、その結果、同年12月20日、平成12年8月期決算分から7事業年度分の修正申告を求められたため、同日、修正申告書を提出した。

上記修正申告に基づき、加算税の賦課決定がされ、その通知書は、平成 19 年 1 月 26 日に A に対して発送された。

- (3) 原告は、A に対し、別紙租税債権目録記載のと通りの法人税、消費税及び地方消費税並びに源泉所得税並びに重加算税及び不納付加算税債権を有しており、その額は、本税が合計 2 4 0 8 万 2 1 6 7 円、加算税が合計 8 0 1 万 7 5 0 0 円である。

また、原告は、A に対し、上記の本税についての延滞税債権を有しており、その平成 21 年 1 月 23 日時点での額は、別紙租税債権目録記載のとおり、合計 1 1 2 5 万 5 9 0 0 円であり、同月 24 日以降も、上記本税に対して国税通則法所定の年 14.6 パーセントの割合による延滞税が生じている（なお、平成 22 年 12 月 8 日時点での額は、合計 1 7 8 1 万 4 3 0 0 円である。）。

（本項につき甲 5〔技番を含む。〕、6、28）

- (4) A は、平成 18 年 12 月 5 日、被告 Y1 に対し、本件各不動産を、代金合計 2 億 8 0 0 0 万円で売った（以下「本件売買契約」という。）。

A 及び被告 Y1 は、本件売買契約に際し、その売買代金と、被告 Y1 が A に対して有していた貸付金債権（合計 4 億 1 6 4 7 万 8 6 7 3 円）のうち 2 億 8 0 0 0 万円とを相殺する旨合意した。

本件不動産 1 について、本件売買契約を原因として、別紙登記目録 1 記載のと通りの所有権移転登記が経由された。

本件売買契約当時、A は、本件各不動産の他に、上記（3）の租税債権を満足させることのできる財産を有していなかった。

- (5) 被告 Y1 は、平成 19 年 1 月 1 日、被告 Y2 に対し、別紙物件目録 1（2）、（4）及び（8）記載の各不動産（合わせて以下「本件建物」という。）を、それぞれ賃料月額 3 9 万 4 8 2 7 円、2 7 万 4 5 5 7 円及び 2 3 万 8 9 3 8 円とし、賃借期間を 20 年間として賃貸した（以下「本件賃貸借契約」という。）。

本件建物について、本件賃貸借契約を原因として、別紙登記目録2記載のと通りの賃借権設定登記が経由された。

2 争点

- (1) 本件売買契約時の被保全債権の存在
- (2) 本件売買契約時の本件各不動産の所有者
- (3) 本件各不動産の一般財産該当性
- (4) A及び被告らの詐欺の認識
- (5) 詐欺行為取消の認められるべき範囲

3 争点についての当事者の主張

- (1) 本件売買契約時の被保全債権の存在

〔原告の主張〕

国税通則法上、源泉所得税は源泉徴収をすべきものとされている所得の支払の時、法人税は事業年度の終了の時、消費税等は課税資産の譲渡等をした時、不納付加算税及び重加算税は法定納期限経過の時にそれぞれ成立するものであり、租税債権は法律の規定する課税事実の存在によって当然に発生するものであって、課税処分は単にその税額を具体的に明確にするものにすぎない。

そして、被保全債権となる租税債権は、詐欺行為時に存在すれば足り、その金額が確定していることを要しない。

したがって、本件で原告が被保全債権として主張する租税債権は、いずれも本件売買契約当時成立し、存在している。

また、元本債権が詐欺行為以前に成立している場合には、詐欺行為後に発生した遅延損害金も被保全債権となると解すべきであるから、本件売買契約後の延滞税も、被保全債権となる。

〔被告らの主張〕

原告の主張は争う。

Aが修正申告を求められ、修正申告をしたのは平成18年12月20日、加算税の賦課決定が発送されたのは平成19年1月26日であるから、本件売買契約をした平成18年12月5日当時、原告が主張する被保全債権たる租税債権は発生しておらず、存在しなかった。

(2) 本件売買契約時の本件各不動産の所有者

〔原告の主張〕

本件各不動産は、本件売買契約時、Aが所有していた。

被告らの後記主張は否認する。

仮に、本件各不動産の購入ないし建築の資金を被告Y1が出捐したとしても、上記不動産の所有権をAが取得することを妨げるものではない。

かえって、本件各不動産の固定資産税をAが負担していたこと、本件各不動産の購入時の売買契約書上、買主としてAが表示されていたこと、本件不動産1のうち、別紙物件目録1(5)ないし(8)記載の各不動産については、Aを債務者として、Bに対する根抵当権が設定されていること、本件売買契約がされていること、本件各不動産の使用による収益は、Aに帰属していたことに照らせば、本件売買契約当時の本件各不動産の所有者は、Aであったというべきである。

〔被告らの主張〕

原告の主張は否認する。

本件売買契約当時、本件不動産1及び本件不動産2のうち、別紙物件目録2(1)ないし(6)記載の各不動産については、登記上の所有名義はAが有していたが、実質的な所有者は、本件売買契約以前から被告Y1であった。

また、本件不動産2のうち、別紙物件目録2(7)及び(8)記載の各不動産については、本件売買契約以前から被告Y1が所有していた。

すなわち、本件各不動産は、被告Y1がその資金によって購入ないし建築したものである。

しかし、経営していたAが、当時行っていた外国人タレント招聘のための保証能力の裏付けのために不動産を所有していることが必要であったため、所有名義をAとした。

その際、被告Y 1 が支出した購入ないし建築の資金は、被告Y 1 のAに対する貸付金として計上した。

このように、本件不動産1及び本件不動産2のうち、別紙物件目録2（1）ないし（6）記載の各不動産について、登記上の所有名義をAが有していたのは、被告Y 1 とAとが作出した虚偽の外観である。

そして、このような外観作出行為は、民法94条の法意から無効であり、原告は無効を対抗できない同条2項の第三者には該当しない。

（3）本件各不動産の一般財産該当性

〔被告らの主張〕

仮に、本件売買契約当時の本件各不動産の所有者がAであったとしても、被告Y 1 及びAは、本件各不動産について、実質的な担保として把握していた。

すなわち、本件各不動産の購入ないし建築は、すべて、被告Y 1 がAに貸し付けた金員によって行われたものである。

ここで、Aは、同族会社であり、被告Y 1 がその発行済み株式の3分の2を保有しており、さらに、同社は、不動産を担保として借入れをすることがなかったことから、ことさらに本件各不動産に抵当権を設定する必要がなかった。

一方、被告Y 1 及びAは、同社が事業を廃止するときには、本件各不動産を被告Y 1 に売却し、その代金と被告Y 1 のAに対する貸付金（本件各不動産の取得費用である。）と相殺することとしていた。

このように、被告Y 1 及びAは、本件各不動産を、被告Y 1 のAに対する貸付金の実質的な担保として把握していたものであり、このことは、原告も

十分知り得たものである。

したがって、本件各不動産は、詐害行為取消の対象となる一般財産には該当しない。

〔原告の主張〕

被告らの主張は否認ないし争う。

仮に、被告Y 1 及びAが、本件各不動産について実質的な担保として把握していたとしても、対抗要件を備えていない以上、第三者たる原告には対抗することができない。

（４）A 及び被告らの詐害の認識

〔原告の主張〕

被告Y 1 は、本件売買契約の当時、A の代表取締役であった。

そして、被告Y 1 は、平成1 8 年1 1 月2 8 日及び同年1 2 月1 日の税務調査の際に、不正経理を指摘され、後に追徴課税されることを知っていたのであるから、その後の同月5 日の本件売買契約当時、被告Y 1 及びA は、これが原告を害するものであることを知っていた。

被告Y 1 は、本件賃貸借契約の当時、被告Y 2 の取締役であり、また、被告Y 2 の代表者は被告Y 1 の妻であり、被告Y 2 は平成1 8 年1 2 月2 2 日に設立され、本件賃貸借契約は平成1 9 年1 月1 日にされたものであることから、被告Y 2 は、本件賃貸借契約当時、これが原告を害するものであることを知っていた。

〔被告らの主張〕

原告の主張は否認する。

A が修正申告を求められ、修正申告をしたのは平成1 8 年1 2 月2 0 日、加算税の賦課決定が発送されたのは平成1 9 年1 月2 6 日であるから、本件売買契約をした平成1 8 年1 2 月5 日当時、仮に、原告が主張する被保全債権たる租税債権が発生していたとしても、A も、被告Y 1 も、その存在を知

らなかったものであり、本件売買契約が原告を害するとの認識はなかった。

また、Aは、税務調査の開始以前である平成18年11月には、事業を廃止することを決定していたのであり、本件各不動産の所有名義を被告Y1に移転することを予定していた。

(5) 詐害行為取消の認められるべき範囲

〔原告の主張〕

被保全債権は、平成22年12月8日時点で4991万3967円であり（ただし、延滞税はその後も日々増加している。）、本件不動産1の固定資産評価額の合計は6891万0390円であるが、実勢価格はこれをかなり下回ること（平成21年3月当時の不動産鑑定士による評価によれば、5699万6000円であるが、その後の固定資産評価額の下落率によって修正を加えると5210万8027円となる。）、建物とその敷地については一括して売却されるのが相当であること、公売による売却にあたっては、さらに低額での売却がされることを考慮すると、本件不動産1の全部について本件売買契約を取り消すことは、被保全債権を保全するために必要な範囲を超えない。

〔被告らの主張〕

原告の主張は争う。

仮に、詐害行為取消が認められるとしても、原告の主張は、被保全債権を保全するために必要な範囲を超える。

第3 当裁判所の判断

1 争点（1）（被保全債権の存在）について

国税通則法15条2項、地方税法附則9条の4により、納税義務は、源泉所得税については源泉徴収をすべきものとされている所得の支払の時、法人税は事業年度の終了の時、消費税及び地方消費税は課税資産の譲渡等をした時、不納付加算税及び重加算税は法定納期限経過の時にそれぞれ成立するものとされ

る。

もつとも、国税通則法 15 条 3 項により納税義務の成立と同時に特別の手続を要しないで納付すべき税額が確定する租税を除き、納付すべき税額の確定には、課税処分等の手続を要するが（同条 1 項）、詐害行為取消において被保全債権となる租税債権は、詐害行為時に成立して存在すれば足り、その数額が確定していることまでは要しないと解すべきである。

これを本件についてみるに、原告が被保全債権として主張する租税債権は、平成 11 年 9 月 1 日から平成 18 年 8 月 31 日までの 7 事業年度（A の事業年度が 9 月 1 日から翌年 8 月 31 日までであることについては甲第 5 号証〔枝番を含む。〕）にかかる法人税及びその重加算税、平成 11 年 9 月 1 日から平成 17 年 8 月 31 日までの 6 事業年度にかかる消費税及び地方消費税並びにそれらの重加算税、平成 14 年 1 月かち平成 18 年 8 月までの支払にかかる源泉所得税及びその不納付加算税である。

このうち、法人税については、上記の各事業年度が平成 18 年 8 月 31 日までに終了していることは明らかであり、法人税の申告及び納付は事業年度の終了の日の翌日から 2 月以内にすべきこととされているから（法人税法 74 条、77 条）、平成 18 年 12 月 5 日当時、上記法人税及びその重加算税の納税義務はいずれも成立していたと認められる。

また、消費税及び地方消費税については、課税資産の譲渡等が平成 17 年 8 月 31 日までにされていることは明らかであり、消費税及び地方消費税の申告及び納付は事業年度の終了の日の翌日から 2 月以内にすべきこととされているから（消費税法 45 条、19 条 1 項 2 号、49 条、地方税法 72 条の 88、同条の 78 第 3 項）、平成 18 年 12 月 5 日当時、上記消費税及び地方消費税並びにそれらの重加算税の納税義務はいずれも成立していたと認められる。

そして、源泉所得税については、源泉徴収をすべきものとされている所得の支払が平成 18 年 8 月までにされていることは明らかであり、源泉所得税の納

付は所得を支払った月の翌月１０日（所得税法１８１条。なお、当該日が休日にあたる場合にその翌日となることにつき国税通則法１０条２項）までにすべきこととされている（ただし、平成１４年１月から平成１７年１２月までの支払については所得税法２１６条により、１月から６月までの支払分については７月１０日、７月から１２月までの支払分については翌年１月１０日までに納付すべき特例が適用されている。）から、平成１８年１２月５日当時、上記源泉所得税及びその不納付加算税の納税義務はいずれも成立していたと認められる。

また、詐害行為の時点で被保全債権たる本税債権が成立している場合、その延滞税債権は、詐害行為後に発生したものであっても、被保全債権となると解すべきである。

したがって、本件売買契約後に発生した延滞税も、被保全債権に含まれるというべきである。

以上のとおり、原告が主張する租税債権は、いずれも、本件売買契約の時点において、被保全債権たり得るものとして成立し、存在していると認められる。

以上に反する被告らの主張は、採用することができない。

２ 争点（２）（所有者）について

（１）前記「前提となる事実」の他、各項中に掲記した証拠によれば、本件各不動産について、以下の事情が認められる。

ア 平成１８年１２月５日当時、本件不動産１及び本件不動産２のうち別紙物件目録２（１）ないし（６）記載の各不動産について、登記上の所有名義は、Ａが有していた。

イ 平成１８年１２月５日まで、本件各不動産の固定資産税は、Ａが負担していた（甲１９、２０、被告Ｙ１本人）。

ウ 本件不動産１のうち、別紙物件目録１（１）及び（２）記載の不動産については、被告Ｙ１ではなく、Ａが買主となって売買契約を締結し、前主

から所有権を取得した（甲 2 1 の 1 ・ 2 ）。

エ 本件不動産 1 のうち、別紙物件目録 1 （ 5 ）ないし（ 8 ）記載の各不動産については、A が登記上の所有名義を取得した後の平成 1 0 年 5 月 1 2 日、A を債務者、B を債権者とする根抵当権が設定され、同月 2 0 日、その登記が経由された（甲 2 2 の 1 ないし 4 ）。

本件不動産 2 のうち、別紙物件目録 2 （ 2 ）及び（ 3 ）記載の各不動産については、A が登記上の所有名義を取得した後の昭和 6 3 年 1 月 1 3 日、A を債務者、株式会社 C 銀行を債権者とする抵当権が設定され、同月 1 4 日、その登記が経由され、さらに平成 3 年 1 2 月 6 日、A を債務者、B を債権者とする根抵当権が設定され、同月 1 0 日、その旨の登記が経由された（甲 3 の 2 ・ 3 、乙 1 、 2 ）。

本件不動産 2 のうち、別紙物件目録 2 （ 6 ）記載の不動産については、A が登記上の所有名義を取得した後の平成 3 年 1 2 月 6 日、A を債務者、B を債権者とする根抵当権が設定され、同月 1 1 日、その旨の登記が経由された（甲 3 の 6 ）。

オ 本件各不動産の購入ないし建築資金は、いずれも被告 Y 1 が出捐した（乙 3 の 1 ・ 2 、 8 の 1 ・ 2 、 1 1 の 1 ・ 2 、 1 5 の 1 ・ 2 、 1 6 の 1 ・ 2 、 3 0 の 1 ないし 5 、被告 Y 1 本人）。

上記被告 Y 1 が出捐した資金については、A の経理上、被告 Y 1 の A に対する貸付金として計上された（甲 1 7 、乙 1 7 、 2 5 、被告 Y 1 本人）。

カ 本件各不動産は、A が使用し、その収益は同社が収受していた（被告 Y 1 本人）。

キ A は、平成 1 8 年 1 2 月 5 日、被告 Y 1 に対し、本件各不動産を、代金合計 2 億 8 0 0 0 万円で売った（本件売買契約）。

（ 2 ）上記（ 1 ）のとおり認められる各事情に照らせば、平成 1 8 年 1 2 月 5 日当時の本件各不動産の所有者は、被告 Y 1 ではなく、A であったと推認する

のが相当である。

この点につき、被告らは、平成18年12月5日当時の本件各不動産の所有者は、被告Y1であったと主張し、被告Y1も、その本人尋問において、これに沿う供述をする。

しかしながら、本件各不動産の購入ないし建築資金を、いずれも被告Y1が出捐したといっても、この資金については、Aの経理上、被告Y1のAに対する貸付金として計上されている以上、これをもって本件各不動産の所有権を被告Y1が取得したとする根拠とすることはできない。

かえって、上記のような経理処理がされていること、上記（1）イ、カ及びキのとおり事情は、本件各不動産の所有権を、被告Y1ではなくAが有していたことを強く推認させるものであり、これを越えて上記被告Y1の供述を採用すべき事情や証拠は見当たらない。

したがって、上記被告Y1の供述は採用することができず、他に、上記認定を覆すに足りる証拠はない。

よって、この点についての被告らの主張は採用することができない。

3 争点（3）（一般財産該当性）について

被告らは、被告Y1及びAが、本件各不動産について、Aの事業廃止時には本件各不動産を被告Y1に売却し、その代金と被告Y1のAに対する貸付金と相殺することを予定しており、このように、被告Y1のAに対する貸付金の実質的な担保として把握していたから、本件各不動産は、詐害行為取消の対象となる一般財産には該当しないと主張し、被告Y1も、その本人尋問において、概ねこれに沿う供述をする。

しかしながら、仮に、被告Y1及びAが、本件各不動産について、上記のとおり実質的な担保として把握していたとしても、そのことは何ら登記によって公示されていない（甲2の1ないし8、3の1ないし6）。

ここで、一般に、担保物権は、債権に優先するものの、法律に定めるものの

ほかに創設することができず（民法１７５条）、仮登記担保契約に関する法律上も、仮登記を有する債権者は、対象不動産に仮登記を有していることを要件として優先弁済権等を得るにすぎない。

したがって、仮に、被告らが主張するように、被告Ｙ１及びＡが、本件各不動産について、上記のとおり実質的な担保として把握していたとしても、その実質的担保の方法が、あらかじめ本件各不動産を被告Ｙ１に譲渡し、担保実行の必要が生じたときにその登記を経由するという、いわば隠れた譲渡担保ではなく、担保実行の必要が生じたときに本件各不動産を被告Ｙ１に譲渡するという、売買の予約の形式をとる以上、本件各不動産が、その実質的担保の設定合意によって、詐害行為取消の対象となる一般財産から離脱したと解する余地はない（なお、被告Ｙ１及びＡが把握した担保の方法が、いわば隠れた譲渡担保ではないことは、本件売買契約の時期から明らかである。）。

よって、この点についての被告らの主張も採用することができない。

４ 争点（４）（詐害の認識）について

（１）詐害の認識の判断の前提として、本件売買契約が原告を害するか否かについて判断する。

本件売買契約は、被保全債権である租税債権の成立後に、債務者であるＡが、その所有する財産である本件各不動産を被告Ｙ１に売却したものであるが、その時点において、債務者であるＡは、本件各不動産の他に、上記租税債権を満足させるに足りる財産を有していなかったものである。

そして、本件売買契約の売買代金は、これと同時にされた合意によって、被告Ｙ１がＡに対する債権と相殺されたものであるから、本件売買契約によって、Ａは何らの金銭を得たものでもなく、同社が有していた積極財産は専ら減少したものである。

以上に照らせば、本件売買契約が、債権者である原告を害するものであることは明らかである。

(2) 前記「前提となる事実」の他、各項中に掲記した証拠によれば、本件売買契約及び本件賃貸借契約に関して、以下の事情が認められる。

ア 被告Y1は、Aの代表取締役であって同社の発行済み株式の3分の2を保有するものであり、被告Y2の取締役でもある。

被告Y2は、平成18年12月22日に設立された会社であり、その代表者は、被告Y1の妻である。

イ Aは、平成18年11月28日から、仙台国税局による税務調査を受けた。

税務調査の担当者であったD財務事務官（以下「D」という。）は、遅くとも同年12月1日までに、被告Y1に対し、被告Y1から提出を受けた平成12年の手帳に貼付されていた付箋紙に記載されていた平成11年9月1日から平成12年8月31日までのAの売上高と、税務申告されていた同社の同期の売上高が異なることを指摘していた（甲26、証人D、被告Y1本人）。

ウ 本件売買契約は、平成18年12月5日にされた。

これについて、被告Y1は、その本人尋問において、「すぐやらないと将来何か発生しても困るなど、早いうちにやらなきゃだめだという気持ちに」なったものであり、ここでいう「何か」とは、「税務調査で将来、税金が発生したとしたことなどを想定した」と供述している。

エ Aは、平成18年までは、不動産賃貸業も営んでおり、その事業内容は、被告Y2の現在営んでいる事業と大きく異なるものではない（被告Y1本人）。

オ 本件売買契約当時、Aは、本件各不動産の他に、原告は被保全債権として主張する租税債権を満足させることのできる財産を有していなかった。

(3) 上記(2)のとおり認められる各事情に照らせば、被告Y1は、税務調査を受け、平成18年12月1日までに、Aが多額の納税義務を負担し、早晩

追徴課税を余儀なくされることを認識し、その支払いを免れるために、本件各不動産の所有名義をAから被告Y 1に移転させ（本件売買契約）、さらに同社が営んでいた不動産賃貸業も同社から移転させるために被告Y 2を設立し、同社に賃貸用不動産を賃貸した（本件賃貸借契約）ものと推認することができる。

したがって、A及び被告Y 1は、本件売買契約によって、原告が害されることを認識していたと認められる。

この点につき、被告らは、Aが修正申告を求められ、修正申告をしたのは平成18年12月20日、加算税の賦課決定が発送されたのは平成19年1月26日であるから、本件売買契約をした平成18年12月5日当時、Aも、被告Y 1も、その存在を知らなかったと主張する。

しかしながら、修正申告を求められる以前であっても、税務調査の過程で、現実の売上高と申告上の売上高の相違を指摘された時点で、既に申告納税している以上の本税の納税義務や、加算税の納税義務を負っていることは当然に認識したものと推認されるから、被告らの上記主張は採用することはできない。

また、被告らは、Aに対する税務調査以前に、同社は廃業して本件各不動産の所有名義を被告Y 1に移転することを決めていた旨主張する。

しかし、被告Y 1ないしAが平成18年11月ころ準備していたとする年賀状（乙27）には、「テナントビル賃貸部門業以外すべて」「撤退し廃業する決断を」した旨記載されており、不動産賃貸業は農業せず継続する予定であることが窺われるところである。

そして、Aが営んでいた不動産賃貸業と、被告Y 2が営んでいる事業とは、大きく異なるところはないところ（上記（2）エ）、あえて、Aの全事業を廃止し、被告Y 2を新たに設立してまで事業主体を変更すべき明確な理由は、証拠上見出すことができない。

そうすると、被告らの上記主張を認めるに足りる証拠はないといわざるを得ず、被告らの上記主張も採用することができない。

そして、他に、上記認定を在右するに足りる証拠はない。

(4) また、上記(2)及び(3)のとおり認められる各事情及び本件賃貸借契約が平成19年1月1日にされたとの事情に照らせば、本件賃貸借契約当時、被告Y2は、これが原告を害することを認識していたと認めるべきであり、これを覆すに足りる証拠はない。

5 争点(5) (取消の範囲)について

前記「前提となる事実」(3)のとおり、原告がAに対して有する被保全債権たる租税債権の額は、本税が合計2408万2167円、加算税が合計801万7500円、平成22年12月8日までの延滞税が合計1781万4300円、同月9日以降の延滞税が、上記本税に対して年14.6パーセントの割合による金額であり、同日から本件口頭弁論終結日である平成22年12月20日までの12日分の延滞税は、11万5594円となる。

したがって、本件口頭弁論終結日時点での被保全債権の額は、5002万9561円である。

一方、甲第29号証によれば、本件不動産1の固定資産評価額は、平成22年度についていえば、別紙物件目録1(1)ないし(8)記載の各不動産について、それぞれ、952万1349円、384万8552円、1347万6489円、351万2711円、570万2290円、91万2200円、479万0089円及び2034万7758円であり、これらを合計すると6211万1438円となることが認められる。

もっとも、甲第13ないし第15号証によれば、不動産鑑定士であるEは、平成21年3月25日時点での本件不動産1の価額評価として、別紙物件目録1(1)及び(2)記載の各不動産について一括して1430万2000円、同目録(3)及び(4)記載の各不動産について一括して2665万9000

円、同目録（５）ないし（８）記載の各不動産について一括して１６０３万５０００円と評価したことが認められ、これらを合計すると５６９９万６０００円となる（なお、別紙物件目録１（１）記載の土地が同目録（２）記載の建物の、同目録（３）記載の土地が同目録（４）記載の建物の、同目録（５）ないし（７）記載の各土地がいずれも同目録（８）記載の建物の、それぞれ敷地であることは、それぞれの所在及び地番並びに甲第１３ないし第１５号証から明らかに認められる。）。

そして、甲第１３ないし第１５号証の内容を検討しても、特段不合理な点は認められないから、平成２１年３月２５日時点での本件不動産１の価額としては、上記Ｅの評価額が相当であると認められる。

そうすると、平成２１年３月２５日時点での本件不動産１の価額の合計額は、本件口頭弁論終結日時点での被保全債権の額を６９６万円余り超過することとなる。

しかしながら、本件不動産１の上記価額は、平成２１年３月２５日時点のものであり、その時点から本件口頭弁論終結日までは約１年９月が経過しており、建物の価額についてはこの経年に応じた減価がされるべきこと、土地についても、平成２０年の固定資産評価額と平成２２年の固定資産評価額を比較すると、いずれも下落していること（甲１０、２９）、上記のとおり、別紙物件目録１（１）及び（２）、同目録（３）及び（４）、同目録（５）ないし（８）記載の各不動産は、それぞれ建物とその敷地という関係にあるところ、一般的に、建物と敷地は一括して売却するのが相当であり、これがかなわないときには一括売却を前提とした価額よりも相当程度低廉な価額で売買されるのが通例であること（顕著な事実）に照らせば、当裁判所は、本件不動産１の全部について本件売買契約を取り消すことは、被保全債権を保全するために必要な範囲を超えるものではないと考える。

この点についての被告らの主張は採用しない。

6 結論

以上のとおりであるから、原告の請求はいずれも理由がある。

よって、主文のとおり判決する。

青森地方裁判所五所川原支部

裁判官 守山修生