

平成24年6月15日判決言渡 同日原本領収 裁判所書記官

平成●●年（○○）第●●号 公売処分取消等請求事件

口頭弁論終結の日 平成24年3月9日

判 決

原告	X 1
原告	X 2
被告	国
処分行政庁	東京国税局長

主 文

- 1 本件各訴えのうち東京国税局長が別紙1 物件目録記載の各土地について平成21年5月7日付けでした公売公告の取消請求に係る部分をいずれも却下する。
- 2 本件各訴えのその余の部分に係る原告らの請求をいずれも棄却する。
- 3 訴訟費用は原告らの負担とする。

事 実 及 び 理 由

第1 請求

- 1 東京国税局長が別紙1 物件目録記載の各土地（以下「本件各土地」という。）について平成21年5月7日付けでした公売公告（以下「本件公売公告」という。）を取り消す。
- 2 東京国税局長が本件各土地について平成21年6月2日付けでした最高価申込者の決定（以下「本件最高価申込者決定」という。）を取り消す。

第2 事案の概要等

本件は、本件各土地を共同相続した原告らの相続税に係る滞納国税を徴収するために東京国税局長が本件各土地についてした本件公売公告及び本件最高価

申込者決定について、原告らが、①税務当局は、原告らが本件各土地を滞納処分の方法によらずに自主的に売却すること（本件においては、この意味での売却を、以下「任意売却」という。）を容認していたにもかかわらず、これを妨害する形で一方的に滞納処分に及んだもので、詐欺的手法であり適正手続に反する、②本件各土地の見積価額は時価に比べて著しく低い、③本件最高価申込者決定は、税務当局と本件各土地の買受人との共謀による原告らの財産権に対する不法な侵害というべきである等をそれぞれ主張して、それらの各取消しを求めた事案である。

被告は、本件各訴えのうち本件公売公告の取消請求に係る部分については、専ら訴えの適法性を争っており、本案についての主張はしていない。

1 関係法令の定め

別紙2「関係法令の定め」に記載したとおりである（なお、同別紙で定める略称等は、以下においても用いることとする。）。

2 前提事実（証拠等の掲記のない事実は、当事者間に争いがないか、当事者において争うことを明らかにしない事実である。以下「前提事実」という。）

（1）原告等

原告X1（以下「原告X1」という。）及び原告X2（以下「原告X2」という。）は、Aが平成6年1月22日に死亡したことにより開始した相続（以下「本件相続」という。）の共同相続人である。

（2）滞納処分に係る経緯等

ア 原告らは、平成6年10月28日、鎌倉税務署長に対し、本件相続に係る相続税の申告書をそれぞれ提出するとともに、原告X1においては上記の申告により納付すべき税額4億3008万4600円のうち3億6693万6200円についての、原告X2においては上記の申告により納付すべき税額3億5578万7700円のうち3億1257万5400円についての相続税の延納の許可の申請に係る申請書をそれぞれ提出した。

イ 鎌倉税務署長は、前記アの延納の許可の各申請に対し、平成7年7月31日、20回の分納による年賦延納の許可をするとともに、本件各土地を含む合計16の土地及び建物（以下「本件担保不動産」という。）について、債務者を原告らとし抵当権者を大蔵省（当時）とする同日付けの抵当権設定登記手続をした。

ウ 原告らは、平成17年10月12日、鎌倉税務署長に対し、前記イの延納の各許可に係る延納の条件のうち第11回の分納分に係る納期限の変更（延長）を求める申請書をそれぞれ提出し、鎌倉税務署長は、同月21日、これらの各申請のとおり延納の条件を変更した。

その後、原告らは、平成18年11月6日、同様に、上記の変更後の延納の条件のうちの第11回及び第12回の各分納分に係る納期限の変更（延長）を求める申請書をそれぞれ提出し、鎌倉税務署長は、同月21日、これらの各申請のとおり延納の条件を変更した。

エ 原告らは、前記ウの2度目の変更後の延納の条件に係る第11回ないし第13回の分納分をその各納期限までに納付せず、このことについて、鎌倉税務署長は、平成19年11月27日、原告らに対し、督促状によりその納付を督促した上で、平成20年3月6日、前記ウの2度目の変更後の第14回目以降の各分納分に係る延納の各許可をいずれも取り消して、その旨及びその理由を記載した書面により、これらを原告らに通知するとともに、同月7日、督促状によりこれらの各取消しに係る額の納付を督促した。

オ 鎌倉税務署長は、平成20年3月10日、原告X2に対する別紙3記載の租税債権を徴収するため、本件担保不動産について担保物処分のための滞納処分による差押えをし、同月11日、その登記手続をした。

また、鎌倉税務署長は、同月10日、原告X1に対する別紙4記載の租税債権を徴収するため、本件担保不動産について担保物処分のための滞納

処分による参加差押えをし、同月 11 日、その登記手続をした。

カ 東京国税局長は、平成 20 年 3 月 24 日、鎌倉税務署長から原告らの前記オの各滞納国税（以下「本件各滞納国税」という。）についての徴収の引継ぎを受け、同年 10 月 6 日、原告らに公売予告通知書を送付した。

キ 東京国税局長は、本件各土地について、不動産鑑定士の所属する不動産鑑定会社（以下「本件鑑定人」という。）に評価を委託し、平成 21 年 2 月 20 日付けで提出された不動産鑑定評価書における本件各土地の評価額である 5488 万円を参考として、平成 21 年 3 月頃、本件各土地の見積価額を 4390 万円（この見積価額を、以下「本件見積価額」という。）と決定した（乙 30、31、弁論の全趣旨）。

ク 東京国税局長は、平成 21 年 5 月 7 日、本件各土地について、本件公売公告及び本件見積価額での見積価額の公告をし、同日、原告らに本件公売公告に係る公売の通知をした。

ケ 東京国税局の徴収職員は、平成 21 年 6 月 2 日、入札の方法により公売を行い、本件各土地をその管理するマンションの居住者の駐車場として使用していた B 管理組合法人（以下「本件管理組合」という。）は、440 万円の公売保証金を提供した上で、本件見積価額以上の最高の価額である 5650 万円の価額での入札をした。

そこで、東京国税局長は、同日、本件管理組合を最高価申込者として定める本件最高価申込者決定をし、同月 3 日、原告らに徴収法 106 条 2 項が定める事項を通知するとともに、これらの事項を公告した。

コ 東京国税局長は、平成 22 年 3 月 17 日、本件公売公告における売却決定の日時及び買受代金の納付の期限を、同月 25 日午前 10 時及び同日午後 3 時にそれぞれ変更する旨の公売公告をして、原告らにその旨を通知した。

また、東京国税局長は、同月 17 日、本件最高価申込者決定に係る前記

ケの公告における売却決定の日時を同月 25 日午前 10 時に変更する旨の公告をして、原告ら及び本件管理組合にその旨を通知した。

サ 東京国税局長は、平成 22 年 3 月 25 日午前 10 時、本件管理組合に対して本件各土地の売却決定（以下「本件売却決定」という。）を行い、本件管理組合が前記コの変更後の買受代金の納付の期限である同日午後 3 時までに前記ケの公売保証金を買受代金に充てるとともに残りの 5210 万円を納付したことから、売却決定通知を本件管理組合に交付した。

シ 東京国税局長は、平成 22 年 3 月 26 日付けで配当計算書を作成して、同日、原告らに対する交付のため、その謄本を発送し、同年 4 月 2 日、配当をした。また、東京国税局長は、同月 14 日、本件各土地について、公売を原因とし本件管理組合を登記名義人とする共有者全員持分全部移転登記手続をした。

ス なお、原告らは、平成 20 年 1 月 22 日、本件の原告らの訴訟代理人である C 弁護士（以下「C 弁護士」という。）に対し、本件相続に係る相続税の納付に関する処理（交渉、訴訟提起等）の一切を委任した（乙 12 の 1・2）。

（3）不服申立て及び本件各訴えの提起

ア 原告らは、東京国税局長に対し、平成 21 年 5 月 22 日に本件公売公告についての異議申立てを、同年 6 月 10 日に本件最高価申込者決定についての異議申立てを、それぞれしたが、東京国税局長は、同月 29 日、これらの各異議申立てをいずれも棄却する旨の決定をした。

原告らは、国税不服審判所長に対し、同年 7 月 21 日、上記の決定を不服として、審査請求をそれぞれしたが、国税不服審判所長は、平成 22 年 3 月 4 日、これらの各審査請求をいずれも棄却する旨の裁決をした。

イ 原告らは、平成 22 年 8 月 24 日、本件各訴えを提起した（当裁判所に顕著な事実）。

3 争点

(1) 本件各訴えのうち本件公売公告の取消請求に係る部分の適法性 (争点 1)

(2) 本件公売公告及び本件最高価申込者決定の適法性 (争点 2)

4 争点に関する当事者の主張の要点

(1) 本件各訴えのうち本件公売公告の取消請求に係る部分の適法性 (争点 1)

について

(原告らの主張の要点)

取消訴訟は、違法な行政処分の法的効果により自己の権利利益を侵害されている者が、その法的効果を除去することによって法的利益を回復することを目的とする訴訟であるところ、原告らは、違法な行政処分により本件各土地の所有権を侵害されたものである。

本件においては、本件公売公告がされてすぐに本件最高価申込者決定がされたという、密接不可分の連続した 2 つの行政処分が一体となって、原告らの所有権の侵害を惹起したものであり、しかも、本件公売公告に多くの瑕疵があることからすれば、本件公売公告は当然に取消訴訟の対象になると解すべきである。

(被告の主張の要点)

本件各土地については、平成 22 年 3 月 25 日、本件売却決定がされ、本件管理組合が所有権を取得しており、本件公売公告は本件各土地の売却という目的を達成してもはやその効力を失っていることが明らかであり、本件公売公告がされたことを理由として原告らに法律上の不利益が生ずるおそれ等も存在しないから、本件各訴えのうち本件公売公告の取消請求に係る部分は、訴えの利益を欠く不適法なものである。

(2) 本件公売公告及び本件最高価申込者決定の適法性 (争点 2) について

(被告の主張の要点)

ア 本件公売公告について

被告は、本件各訴えのうち本件公売公告の取消請求に係る部分については、専ら訴えの適法性を争っており、本案についての主張はしていない。

イ 本件最高価申込者決定について

徴収職員が、最高の価額による入札者等を最高価申込者として決定するためには、①入札等の価額が最高の者であること、②公売保証金の提供を要する公売であるときは、入札等に先立って、必要な公売保証金を提供していること、③入札等の価額が見積価額以上であり、かつ、申込者中最高の価額であること、④滞納者又は国税庁、国税局若しくは税務署の職員で国税に関する事務に従事するものでないこと、⑤徴収法108条に規定する公売実施の適正化のための処分により入札等をすることができない者に該当しないこと、⑥公売財産の買受けについて一定の資格又は要件を必要とするときは、その資格又は要件を具備する者であることという要件をすべて具備していなければならない。

これを本件最高価申込者決定についてみると、前提事実（２）ケのとおり、上記①ないし③の要件は具備されており、同④及び⑤に該当する事由はなく、本件各土地の買受けについて同⑥にいう一定の資格又は要件は必要とされていない。

また、前提事実（２）のとおり、本件最高価申込者決定に至る各手続は、関係法令の定めに従い適法に行われている。

したがって、本件最高価申込者決定の手続には何らの瑕疵も存在しないから、本件最高価申込者決定は適法である。

ウ 原告らの主張について

（ア）原告らは、本件公売公告及び本件最高価申込者決定の取消しを求める理由として、①原告らは、税務当局の容認と指導の下、全ての相続財産の任意売却に奔走してきたが、東京国税局長は、突然かつ一方的に公売を実施したもので、これは詐欺的手法であり、適正手続に反する違法行

為である、②本件見積価額は、公売の特殊性を考慮しても、客観的な時価に比べて著しく低廉であり、合理的根拠を欠き、違法である、③本件最高価申込者決定は、税務当局と本件管理組合との共謀による財産権の不法な侵害であり、信義公平の原則に反し、許されない旨を、それぞれ主張する。

(イ) 前記 (ア) ①について

a 徴収法 9 4 条 1 項は、「税務署長は、差押財産を換価するときは、これを公売に付さなければならない」と規定しているのであって、滞納者からいわゆる任意売却の申出があったことをもって公売をしてはならないとする法令上の規定は存在しない。

b また、本件各滞納国税の徴収を担当した職員である D 国税徴収官（以下「徴収担当職員」という。）が、C 弁護士との面談を通じて本件各土地の差押えの解除を前提とした任意売却を許可した事実はない。

すなわち、徴収担当職員は、平成 2 1 年 1 月 2 8 日、C 弁護士に対し、差押えの解除を前提とした任意売却が認められるかどうかは、提出された差押等解除申請書等の文書を検討した上で判断する旨を電話で説明して、原告ら及び C 弁護士に対し、その旨が記載された同日付けの「不動産等を自主的に売却する場合」と題する文書（乙 2 7 の 1 枚目）を送付し、さらに、同年 2 月 2 5 日にも、C 弁護士に対して、差押えの解除を前提とした任意売却を希望するのであれば、早急に差押等解除申請書等の文書を提出するよう指導したが、本件公売公告までにその提出はなかった。

この点、原告 X 1 の本人尋問の結果によっても、原告らが差押等解除申請書を作成した事実は到底認められないところであって、以上によれば、徴収担当職員が任意売却を許可した事実は全くなかったと認められる。

c この点、原告らは、徴収担当職員が平成21年1月28日に原告ら及びC弁護士に対して乙27の1枚目の文書と併せて物件、買受人、売買金額1億円等の記載をして送付した「差押解除申請書」（甲9の2、乙27の2枚目。以下「本件記載例」という。）について、徴収担当職員が、平成20年6月12日、差押えの解除を前提とした任意売却を許可した結果、差押えの解除の方法を具体的に指示するものとしてC弁護士に送付したものである旨を主張する。

しかし、本件記載例は、徴収担当職員において、東京国税局の公売財産の評価を担当する職員（以下「評価担当職員」という。）が平成21年1月27日にC弁護士から受領した「土地売買契約書」と題する文書の写し（乙25。以下「本件契約書案」という。）に基づいて作成し、同月28日付けの「不動産等を自主的に売却する場合」と題する文書（乙27の1枚目）とともに同日に原告ら及びC弁護士に送付したものである。そもそも本件記載例には、平成20年6月の時点ではいまだ確定していない本件各土地及び鎌倉市の一部の土地（これらを総称して、以下「本件各土地等」という。）の地積の合計が1409.64平方メートルであると記載されていたり、上記の時点ではいまだ設立されていない本件管理組合の名称が記載されていたりしているのであって、これらからすれば、本件記載例を上記の時点で作成することは不可能であるから、原告らの上記の主張は虚偽であるといわざるを得ない。

また、原告らは、徴収担当職員が、同年9月頃、C弁護士から、本件管理組合名義の本件各土地の任意売却に係る文書である「買受意向表明書」と題する文書（甲7）を受領した際に、「差押えの解除の条件が整った」と断言し、その後に本件管理組合の代理人名義の「不動産買受けに関する条件（回答）」（甲10）及び原告らの代理人であるC弁護士名義の「売却に関しての条件」と題する各文書（甲11。以下、これら

の3つの文書を総称して「本件売買交渉文書」という。)を確認した際も、任意売却に何ら異議を述べなかった旨も主張するが、何らの根拠もない主張であり、そのような事実は存在しない。

- d 前記 a のとおり、差押財産の換価は公売によることが原則であるところ、差押財産について任意売却の申出があった場合には、当該任意売却の額が差押財産の時価相当額以上であり、その売却代金を一括して滞納国税に納付することができるのであれば、徴収上有利であると判断して任意売却を認めることができる可能性はある。

しかし、その可否を判断するためには、差押等解除申請書等の文書が必要不可欠であるところ、本件では、原告らは、本件公売公告をするまでにこうした文書を提出しなかったのであるから、そもそも任意売却を認める余地すら全くなかったものである。

(ウ) 前記 (ア) ②について

- a 本件見積価額は、前提事実(2)キのとおり、本件鑑定人による鑑定評価を基礎としたものであるところ、その鑑定評価の内容(乙30参照)に不合理な点はない。
- b この点、原告らは、本件各土地の取引約定額が1億円であり、固定資産税の評価額が1億0836万9324円であることからすれば、本件見積価額は時価に比べて著しく低廉である旨を主張する。

しかし、差押財産を公売に付するときの見積価額は、公売時の換価財産の客観的時価を基準として、公売の特殊性を考慮して決定されるものであり、その客観的時価は、最近の売買実例若しくは取引相場又はその財産の取得価額若しくは収益還元価額等に基づいて算定するものである。

これに対し、原告らが時価であると主張する「土地売買契約書」と題する文書(甲13、乙25)に本件各土地等の売買代金として記載され

た1億円は、そもそも成立していない売買契約におけるものである上、本件各土地以外の隣接地(鎌倉市の一部)を含んだ価額である。加えて、本件管理組合も、この1億円という額を提示した理由について、現下の実勢価格を上回ると認識しているとしている(甲10)のであって、この価額が客観的な基準に照らして算定されたものでないことは明らかである。

また、本件見積価額と固定資産税の評価額との間に差が生じているのは、評価の対象とした地積が異なることや、本件各土地の個別的要因による補正に差異があるためであり、それぞれの評価の過程が異なることによって差異が生じているにすぎないというべきである。そして、本件見積価額の決定に至る本件鑑定人の鑑定評価の過程に不合理な点がないことは、既に述べたとおりであるから、こうした差異があることのみをもって、本件見積価額が公売の特殊性を考慮しても客観的な時価に比べて著しく低廉であるとすることはできない。

(エ) 前記(ア)③について

- a 原告らは、評価担当職員が平成21年2月10日に本件管理組合の管理人と接触した際に本件見積価額を漏らした旨を主張する。

しかし、公務員には守秘義務が課せられており、評価担当職員が本件見積価額を漏らすことは考え難い上、そもそも、同日の時点ではいまだ本件見積価額そのものが決定していない(本件見積価額の決定に当たって参考とされた本件鑑定人による評価が同月20日にされたものであることは、乙30の不動産鑑定評価書の記載から明らかである。)のであるから、それを漏らすこと自体が不可能である。また、原告らの上記の主張に沿う証拠としては、原告X1の陳述書(甲19)が挙げられるが、同人の本人尋問の結果に照らせば、これを信用することは到底できず、原告らの上記の主張に何らの根拠もないことは明らかである。

b また、原告らは、C弁護士は平成21年3月末頃に本件管理組合の代理人であったE弁護士（以下「E弁護士」という。）から本件見積価額が記載された「東京国税局公売のご案内」と題する文書（甲15）を提示された旨を主張する。

しかし、上記の文書は、公売公告に加えて、必要に応じ、買受けを希望する可能性の高い者に送付して買受希望者を積極的に募るという目的で作成されたもので、見積価額等の本件公売公告と同一の内容を添付して同年5月7日に送付されたものである。そして、原告らが証拠として提出した上記の文書（甲15）には、「2009/05/19」と印字され、これが平成21年5月19日にファックス送信されたことを意味するものであることは明らかであるから、E弁護士がこの文書をこの日付よりも前である同年3月末ころに提示することはあり得ない。

したがって、E弁護士が、本件公売公告がされた同年5月7日より前にこの文書を入手して、C弁護士に提示すること自体、およそあり得ないことである。

（原告らの主張の要点）

ア ①原告らは、税務当局の容認と指導の下、全ての相続財産の任意売却に奔走してきたが、東京国税局長は、突然かつ一方的に公売を実施したもので、これは詐欺的手法であり、適正手続に反する違法なものである。また、②本件見積価額は、公売の特殊性を考慮しても、客観的な時価に比べて著しく低廉であり、合理的根拠を欠き、違法である。さらに、③本件最高価申込者決定は、税務当局と本件管理組合との共謀による原告らの財産権にも対する不法な侵害であり、信義公平の原則に反し、許されない。

これらからすれば、本件公売公告及び本件最高価申込者決定は、いずれも違法であり、取り消されるべきものというべきである。

イ 前記ア①について

(ア) 鎌倉税務署は、本件相続に係る相続税の額が膨大であること、原告らがこれを納付するためには相続財産の売却に頼らざるを得ないこと、経済情勢からその売却が極めて困難であること等をしんしゃくし、本件各土地の任意売却を容認し、これを推進していた。そして、C弁護士は、本件各滞納国税の徴収が東京国税局長に引き継がれた後である平成20年5月19日、徴収担当職員と面談して、鎌倉税務署との経過や本件各土地の売却交渉の経過を説明し、その後、徴収担当職員からの要請に応じて、任意売却の経緯を説明する同年6月11日付けの「経過報告書」と題する文書（甲6、乙23）を提出した上で、本件管理組合に駐車場用地として任意売却する交渉を進めており早晚契約締結に至る旨についての詳細な説明をした。これに対し、徴収担当職員は、同月12日、本件各土地の任意売却を許可して、差押えを解除する方法を具体的に指示するものとして、自ら作成した本件記載例をC弁護士に送付した。

また、C弁護士は、同年9月11日、徴収担当職員に対し、本件管理組合の作成に係り同組合から受領した売買代金を1億円とする「買受意向表明書」と題する文書（甲7）をファックスで送信したが、これを受領した徴収担当職員は「差押えの解除の条件が整った」と断言し、その後に上記文書を除く本件売買交渉文書（甲10、11）を確認した際も、任意売却に何ら異議を述べなかった。

このほか、徴収担当職員は、C弁護士に対し、同年12月5日、本件各土地の現場調査の日程調整のために電話をし、これに立ち会うことを求め、その際、手続の流れで、単なる形式的なものであるから立ち会ってくれさえすればいいと述べた。

このように、徴収担当職員は、本件各土地の任意売却を了解し、指導し、完結させたものであるところ、東京国税局長は、突然かつ一方的に公売を実施した。

(イ) この点、被告は、①任意売却の余地がなかったこと、②原告らが差押えの解除の可否を判断するのに必要な判断資料を提出しなかったこと及び③徴収担当職員が本件売買交渉文書を見たことがないことを根拠に、徴収担当職員が差押えの解除を前提とした任意売却を許可した事実はない旨を主張するが、全くのでたらめである。

すなわち、①任意売却の余地がなかったとする点は、徴収担当官が任意売却を許可し、本件記載例を送付したことからすれば、極めて背信的で、違法な対応というべきものであるし、②必要な書類の提出がなかったとする点は、本件記載例の存在に照らせば、自己矛盾で、全くの陰謀であり、ねつ造である。

なお、被告は、本件記載例のC弁護士への送付時期が平成21年1月28日であると主張する。しかし、被告は、原告らの関知しない乙25の本件契約書案を同月27日に本件管理組合の代理人である法人から入手して、原告らと同代理人との間での本件売買交渉文書に基づく最終合意によって同代理人が平成20年11月25日に作成し原告ら及び徴収担当職員に交付した甲13の「土地売買契約書」を都合のよいように改ざんして偽造した上で、これに基づいて、本件契約書案を平成21年1月27日の現場調査の際にC弁護士から受領した皆の調査報告書(乙22)を作成し、本件において証拠として提出したものであり、被告の主張は、偽造した証拠に基づくもので、甲13の「土地売買契約書」と比較すれば、その陰謀は一目瞭然である。

また、③本件売買交渉文書を見たことがないとする点は、徴収担当職員らが作成した調査報告書(乙50)を根拠とするものであるところ、この報告書は当事者による事後作成のもので、被告の茶番劇にすぎない。徴収担当職員は、差押えの解除を前提とした任意売却を許可した言質を否定する必要に迫られて詭弁を弄し、評価担当職員は、全くの虚偽の自作自演の

猿芝居の調査報告書を作成し、他の国税調査官は陰謀否定のための「やらせ」そのものの調査報告書を作成した。その結果が乙25の本件契約書案の偽造であり、これは東京国税局一体での陰謀、通謀である。

ウ 前記ア②について

(ア) 本件各土地等の取引約定額が1億円で、固定資産税の評価額が1億0836万9324円であることからすれば、公売の特殊性を考慮しても、本件見積価額は時価に比べて著しく低廉である。

(イ) この点、被告は、本件各土地等の売買契約は成立していない旨を主張するが、売買契約は本件管理組合の平成21年3月の総会における議決を残すのみの状態であったし、本件管理組合も、マンション入居者の駐車場用地として絶対に必要なものであったことから、原告らの先代が多額の費用を投じて整地をしたこと等をも考慮して1億円という額を提示したのであって、その額は妥当なものである。また、通常、固定資産税の評価額が時価を上回ることはない。

被告は、徴収担当職員の任意売却の容認の下に、原告らと本件管理組合との間において、本件売買交渉文書に基づく交渉の結果、既に平成20年中に、甲13の「土地売買契約書」によって、地積を分筆・合筆後のものとして1410平方メートル、売買代金を1億円とする最終合意に至っていたにもかかわらず、自己の都合で本件各土地の地積を操作する等して、確定した売買取引契約内容に比べて、地積において266平方メートル狭く、価額において5610万円も低い本件見積価額を決定したもので、許し難い国家権力による財産権の侵害である。

本件見積価額の決定の過程は、詐欺、証拠偽造、買受人との密通等、違法の限りを尽くしたものであり、国家公務員として想定し難い犯罪行為である。

エ 前記ア③について

(ア) 本件管理組合は、平成20年5月頃、マンション入居者の駐車場用地として本件各土地等の購入を希望し、その後、積極的に買受けの条件を提示し、組合の臨時総会で売買代金を1億円と確定して、契約書案も作成していたもので、原告らも、差押えを解除するための一件書類を用意しており、本件管理組合の総会を経ての正式な契約を待つのみとなっていた。しかるに、評価担当職員は、平成21年2月10日、本件管理組合の管理人と秘密裏に接触して本件見積価額等の情報を漏らし、これが原因となって、本件管理組合は、原告らに対し、本件各土地が公売に付されるであろうことやその見積価額が4000万円台であること等を理由として売買代金を7500万円とすることを提案し、さらには、一方的に本件各土地について5650万円の価額での入札をした。

現に、C弁護士は、同年3月末頃、本件管理組合の代理人であるE弁護士から、本件見積価額が記載された「東京国税局公売のご案内」と題する文書(甲15)を提示され、それまで売買代金とされていた額である1億円の半値以下で公売されようとしている事実を指摘されたものである。

これらは、東京国税局と本件管理組合との共謀による原告らの財産権に対する不法な侵害である。

(イ) この点、被告は、本件見積価額の漏洩を否定するが、評価担当職員が、平成21年2月10日、本件見積価額の算定のために本件管理組合の管理人と面談したことや、この面談の際に、同管理人が「購入代金1億円が高すぎるとの理由で決議に至らなかった」と述べていたことからすれば、漏洩があったことは明白である。

第3 当裁判所の判断

1 争点1 (本件各訴えのうち本件公売公告の取消請求に係る部分の適法性) について

徴収法95条1項が定める公売公告は、公売財産を換価するため、その需要

を喚起して入札又は買受けの申込みを誘引する目的でされるものであるところ、本件各土地について、平成22年3月25日に本件売却決定が行われ、同日に本件管理組合が買受代金を納付して所有権を取得したことは、前提事実（2）サのとおりである。

そうすると、本件公売公告は既にその目的を達成しており、これに係る法的効果も既に消滅したものといわざるを得ない。また、本件において、一件記録によっても、原告らに関し、なお本件公売公告の取消しによって回復すべき法律上の利益が存すると解すべき事情は見当たらない。

したがって、本件各訴えのうち本件公売公告の取消請求に係る部分は、いずれも訴えの利益を欠く不適法なものであり、争点2のうちの本件公売公告の適法性について判断するまでもなく、却下を免れないものというべきである。

以上と異なる原告らの主張は、いずれも採用することはできない。

2 争点2のうち本件最高価申込者決定の適法性について

（1）本件管理組合が、公売保証金を提供した上で、本件見積価額以上の価額であり、かつ、最高の価額である5650万円の価額での入札をしたことは、前提事実（2）ケのとおりであるところ、本件管理組合について徴収法92条及び108条1項各号に掲げる者に該当すると認められる事実があるとか、本件各土地の買受けについて本件管理組合に一定の資格があること等を要するといったことをうかがわせる証拠ないし事情は見当たらず、これらの点は、原告らにおいても争うところではないと解される。

（2）ア そこで、原告らの前記第2の4（2）（原告らの主張の要点）記載の主張について検討するに、原告らは、本件最高価申込者決定が違法であるとする理由として、①税務当局は、差押えの解除を前提に原告らが本件各土地を任意売却することを認めていながら、突如として一方的に公売を実施した、②本件見積価額は、公売の特殊性を考慮しても、客観的な時価に比べて著しく低廉である、③本件最高価申込者決定は、税務当

局と本件管理組合との共謀による原告らの財産権に対する不法な侵害と
いうべきものである旨を、それぞれ主張する。

しかし、以下に述べるとおり、原告らの上記の主張は、いずれも採用す
ることができないものというべきである。

イ すなわち、前記ア①の点については、原告らは、⑦徴収担当職員が、
平成20年6月11日頃、本件各土地について差押えの解除を前提した
任意売却を認め、差押えを解除する方法を指示するものとして本件記載
例をC弁護士に送付した、④徴収担当職員が、同年9月頃、本件売買交
渉文書を確認した際、「差押えの解除の条件が整った」と発言し、その
後も任意売却に異議を述べなかったとの各事実が存在することを前提に、
これらを根拠として、前記ア①の税務当局が差押えの解除を前提に原告
らが本件各土地を任意売却することを認めた旨を主張する。

しかし、上記⑦の点について、C弁護士が送付を受けたという本件記
載例には、「1 物件の表示」の欄に「合計地積1409.64㎡」との
記載がある（甲9の2、乙27の2枚目）ところ、この記載に係る地積は、
本件各土地等について平成21年1月21日にされた測量に基づいて作
成された地積測量図（乙51）における地積の合計の記載と一致し（なお、
原告らの主張には、乙51は被告が後日無断で一方的に作成したものであ
るとする部分があるが、本件各土地等の任意売却の交渉に関与したFは、
証言中で、乙51に記載された測量士に測量を依頼した旨を述べており、
採用することができない。）、他方、本件各土地等の地積の合計を140
9.64平方メートルであるとする資料等が同日よりも前に存在していた
ことを的確に裏付ける証拠ないし事情は見当たらない。

そうすると、原告らが主張するように徴収担当職員が本件記載例を平成
20年6月頃に作成することは、客観的にみて不可能であって、あり得な
いものというほかないから、この一事をもってしても、原告らの上記⑦

の主張に係る事実が存在しないことは明らかというべきである。

また、上記④の点については、本件全証拠を精査しても、これを的確に裏付ける証拠は見当たらず、かえって、前提事実（２）カのとおり、東京国税局長は、税務当局が本件各土地について差押えの解除を前提とした任意売却を認めたと原告らが主張する同年９月頃から間のない同年１０月６日、原告らに公売予告通知書を送付していること、上記④の原告らの主張する事実と反する証拠（乙５０）があること及び原告Ｘ１の供述等（甲１９、同人の本人尋問の結果）のうち上記④に沿うかのような部分についても、原告Ｘ１の供述等は、既に述べたところや後記エに照らし、その主要な部分において信用し難い等、その信用性については全般的に疑問の余地があるものといわざるを得ないものというべきことに鑑みれば、原告らの上記④の主張に係る事実が認め難いことは明らかというほかない。

原告らの上記主張は、客観的な事実との整合性を欠くというほかないものであって、およそ採用の限りでない。

ウ（ア）次いで、前記ア②の点については、一般に、見積価額の決定は、公売の時点における公売財産の客観的な時価を基準として、公売の特殊性を考慮してされるものであると解されるところ、前提事実（２）キのとおり、東京国税局長は、本件鑑定人に本件各土地の評価を委託し、その評価額である５４８８万円を参考として、公売の特殊性を考慮して、４３９０万円という本件見積価額を決定したものである。

そして、その決定に当たってその評価額が参考とされた本件鑑定人の評価については、不動産鑑定士の資格を有する鑑定人が、本件各土地の地積について登記簿上の地積の合計から２０パーセント弱のいわゆる縄縮みを認め、本件各土地の地積の合計を概測数量である約１

135平方メートルとした上で、平成21年1月27日に実地調査を行い、取引事例比較法及び収益還元法による各試算価格を求め、更に公示（基準値）価格との均衡に配慮して調整をして決定したものであって、その評価に係る不動産鑑定評価書の記載を見ても、評価額の適正さに疑問を抱かせるような点は見当たらない（乙30）。

（イ）この点、原告らは、㊦本件管理組合との間で代金1億円での本件各土地等の売買契約が成立していた、㊧本件各土地の固定資産税の評価額の合計は1億0836万余りであったとして、これらのことからすれば、前記ア㊡のとおり、本件見積価額は公売の特殊性を考慮してもなお時価に比べて著しく低廉である旨を主張する。

しかし、上記㊦の点については、原告らの主張するような売買契約が成立するに至ったと認めるに足りる証拠はなく、この点をおくとしても、本件管理組合は、本件売買交渉文書中の平成20年11月25日付けの「不動産買受けに関する条件（回答）」と題する文書において、本件各土地等の売買代金として1億円を提示した理由について、「形状、地積、開発諸条件（接道条件等を含む）を勘案したとき、現下の実勢価格を上回ると認識しています。しかしながら、抵当権の抹消条件が1億円であると仄聞しており、完全な所有権の状態で取得するためには止むを得ないと判断したものです。」と説明している（甲10）のであって、本件管理組合が原告らとの交渉の過程で本件各土地等の売買代金として一旦は1億円を提示したことがあったからといって、その一事をもって、直ちに、本件見積価額が時価に比べて著しく低廉であることが基礎付けられるとはいえない。

また、上記㊧の点については、前記（ア）で述べたとおり、本件各土地の概測数量は、登記簿上の地積の合計よりも20パーセント弱狭い上、本件見積価額の決定に当たってその評価額が参考とされた本件鑑定人

による評価においては、本件各土地の最有効使用を現状のマンション居住者のための駐車場としての利用であるとした上で、本件各土地がいわゆる無道路地であること、画地規模が広大であること及び利用効率が劣る法地であることが減価要因として考慮され、収益価格を重視するものとされている（乙30）。これに対し、本件各土地の平成21年度の固定資産税に係るいわゆる評価額（合計で1億0836万9324円。乙36）については、基本的に宅地に当たるとして登記簿上の地積が基礎とされて決定されているものとうかがわれる一方で、上記の最有効使用の特殊性その他の減価要因等がいかほど考慮されたかは明らかではなく、公売の特殊性による減価も踏まえれば、本件見積評価額と固定資産税の評価額の合計額との間に差異があることをもって、直ちに、本件見積評価額が公売の特殊性を考慮しても客観的な時価に比べて著しく低廉であるということはできないものというほかない。

（ウ）そうすると、本件見積評価額の決定は適法なものということができる
と解するのが相当であり、以上と異なる原告らの主張は、いずれも採用することができない。

エ このほか、前記ア③の点について、原告らは、税務当局は、本件各土地を1億円で購入することとしていた本件管理組合の管理人と平成21年2月10日に面談した際に本件見積評価額を漏らし、本件管理組合はこれを原因として1億円での本件各土地の購入を中止して本件各土地を入札したもので、これは税務当局と本件管理組合との共謀による不法行為であり、本件最高価申込者決定の取消事由に当たる旨をいうものと解される主張をし、これに沿う証拠として、原告X1の作成に係る陳述書（甲19）がある。

しかし、本件見積評価額の決定に当たってその評価額が参考とされた本件鑑定人による評価は、同月20日にされた（乙30）のであるから、これ

よりも前である同月10日の時点では、本件見積価額はもちろんのこと、その決定に当たって参考とされた本件鑑定人による評価額も明らかとなっていなかったものである。したがって、原告らが主張するように評価担当職員が同日の時点で本件見積価額又は本件各土地について予想される見積価額を漏らすことは、客観的に不可能であって、あり得ないものというほかないから、この一事をもってしても、原告らが上記に主張するような事実が存在しないことは明らかというべきである（なお、原告X1の上記陳述書における該当する記載の部分は、「平成21年2月10日、評価担当職員がマンション管理人と接触し、公売情報（見積価格）を漏らしたとの情報を入手しました。」というにとどまり、それ自体、具体性を欠いている上、原告X1は、その本人尋問において、この点の具体的な事情を問うてその真偽を確認しようとした被告指定代理人の質問に対して、分からないとの供述に終始したもので、信用するに足りないというほかない。）。

既に述べたところと同様に、原告らの主張は、客観的な事実との整合性を欠くというほかなく、採用の限りでない。

（3）以上に述べたところのほか、当事者のその余の主張を考慮しても、本件最高価申込者決定の適法性に疑問を生じさせるような証拠ないし事情は見当たらない。

したがって、本件最高価申込者決定は適法であるといえることができる。

第4 結論

以上の次第であって、①本件各訴えのうち本件公売公告の取消請求に係る部分は、不適法であるから、これらをいずれも却下し、②本件各訴えのその余の部分に係る原告らの請求は、理由がないから、これらをいずれも棄却することとし、主文のとおり判決する。

裁判長裁判官	八木一洋
裁判官	田中一彦
裁判官	塚原洋一