

平成●●年（○○）第●●号 執行停止の申立事件

（本案・平成●●年（○○）第●●号 最高価申込者の決定処分取消請求事件）

決 定

申立人（原告）	X株式会社
相手方（被告）	国
処分行政庁	東京国税局長

上記当事者間の標記事件について、当裁判所は、相手方の意見を聴いた上、次のとおり決定する。

主 文

- 1 本件申立てをいずれも却下する。
- 2 申立費用は申立人の負担とする。

理 由

第1 申立ての趣旨

- 1 処分行政庁が平成24年10月2日付けで別紙物件目録1記載の各土地についてした最高価申込者の決定に基づく手続の続行は、本案の判決が確定するまで停止する。
- 2 処分行政庁が平成24年10月2日付けで別紙物件目録2記載の各土地についてした最高価申込者の決定に基づく手続の続行は、本案の判決が確定するまで停止する。

第2 事案の概要

処分行政庁は、申立人（原告）（以下、単に「申立人」という。）がその納付すべき国税をその納付の期限までに納付しなかったことから、その国税を徴

収するために、申立人が所有する別紙物件目録 1 及び 2 記載の各土地（以下「本件各土地」という。）について、滞納処分を執行し、公売に付し、最高価申込者の決定（以下「本件各処分」という。）をした。

そこで、申立人は、本件各土地の各見積価額が時価に比して著しく低廉であり、それに基づいてされた本件各処分は違法であるなどと主張し、本件各処分の取消しを求め、本案に係る訴えを提起した。

本件は、申立人が、手続の続行により生ずる重大な損害を避けるため緊急の必要がある（行政事件訴訟法 25 条 2 項）などと主張し、本案の判決が確定するまで、最高価申込者の決定に基づく手続の続行の停止を求める事案である。

第 3 申立ての理由及び相手方の意見の要旨

本件申立ての理由は、別紙執行停止申立書写し第 2 「事案の概要」 及び別紙準備書面（1）各記載のとおりであり、これに対する相手方（被告）（以下、単に「相手方」という。）の意見は、別紙意見書（第 1 「申立ての趣旨に対する答弁」を除く。）記載のとおりである。

申立人は、①本件各土地の各見積価額が時価に比して著しく低廉であり、それに基づいてされた本件各処分は違法である、②本件各土地の各最高価申込者は農地法 3 条の許可を取るために用意されたダミーと思われ、これを看過したままされた本件各処分は違法である旨主張する。

これに対し、相手方は、①申立人が被る損害は単なる財産的損害にすぎず、滞納国税の徴収という行政目的を犠牲にしてもなお救済しなければならない程度のものとは認め難いから、「重大な損害」（行政事件訴訟法 25 条 2 項）には当たらない、②本件各土地の各見積価額が時価に比して著しく低廉であること及び本件各土地の各最高価申込者が農地法 3 条の許可を取るために用意されたダミーであることは、いずれも何ら疎明されておらず、本件申立ては、「本案について理由がないとみえるとき」（行政事件訴訟法 25 条 4 項）に該当する、③本件各処分に基づく本件各土地の公売手続の続行の停止を認めることに

より、「公共の福祉に重大な影響を及ぼすおそれ」（行政事件訴訟法 25 条 4 項）が生じる旨主張し、本件申立ての却下を求めている。

第 4 当裁判所の判断

1 認定事実

一件記録によれば、次の各事実が一応認められる。

(1) 処分行政庁は、平成 23 年 2 月 21 日及び同年 4 月 14 日、申立人（同年 12 月 2 日までの商号は L 株式会社）が所有する本件各土地を差し押さえた（疎甲 2、疎乙 1）。

(2) 処分行政庁は、本件各土地を公売に付し、平成 24 年 7 月 2 日、別紙物件目録 1 記載の各土地（以下「本件各土地 1」という。）の見積価額を 320 万円と決定し、別紙物件目録 2 記載の各土地（以下「本件各土地 2」という。）の見積価額を 370 万円と決定し、公売公告をするとともに、見積価額の公告をした。

また、処分行政庁は、平成 24 年 7 月 2 日付けで、本件各土地の公売の通知をした。（以上につき、疎甲 2、疎乙 2）

(3) 処分行政庁は、平成 24 年 10 月 2 日、入札の方法により本件各土地を公売し、本件各土地 1 については、2000 万円による入札者である A を最高価申込者として決定し、本件各土地 2 については、551 万 1111 円による入札者である B を最高価申込者として決定した（本件各処分）。

そして、処分行政庁は、平成 24 年 10 月 3 日、最高価申込者の氏名等を申立人に通知するとともに、公告した。（以上につき、疎甲 1 の 1、2、疎甲 2）

(4) 申立人は、処分行政庁に対し、平成 24 年 10 月 5 日、本件各処分に不服があるとして、異議申立てをしたが、処分行政庁は、申立人に対し、同年 12 月 13 日付けで、異議をいずれも棄却する旨の決定をした。

申立人は、国税不服審判所長に対し、平成 25 年 1 月 11 日、異議を棄却

する旨の決定を経た後の本件各処分に不服があるとして、審査請求をしたが、国税不服審判所長は、申立人に対し、平成２６年３月２４日付けで、審査請求をいずれも棄却する旨の裁決をした。（以上につき、疎甲２）

（５）申立人は、平成２６年４月２４日、本件各処分の取消しを求め、本案に係る訴えを提起するとともに、本案の判決が確定するまで、最高価申込者の決定に基づく手続の続行の停止を求め、本件申立てをした。

２ 「重大な損害を避けるため緊急の必要があるとき」（行政事件訴訟法２５条２項本文）に該当するか否かについて

（１）手続の続行の停止は、処分の取消しの訴えの提起があった場合において、「手続の続行により生ずる重大な損害を避けるため緊急の必要があるとき」（行政事件訴訟法２５条２項本文）にすることができ、重大な損害を生ずるか否かを判断するに当たっては、損害の回復の困難の程度を考慮するものとし、損害の性質及び程度並びに処分内容及び性質をも勘案するものとする（同条３項）とされている。

（２）そこで検討するに、疎明資料（疎甲２・２２頁から２７頁まで、疎乙１、２）によれば、申立人は、①砂利の採取及び販売や、②産業廃棄物の処理、加工及び販売、③不動産の売買、仲介、管理に関する業務等を目的とする株式会社であるところ、本件各土地１は、地目がいずれも「田」であり、現況が「遊休田」であって、使用状況等が「雑草繁茂」とされ、本件各土地２も、同様とされており、申立人が本件各土地をその営業のために具体的に用いていることもうかがわれないから、本件各土地の公売により申立人に生ずる損害の性質は、時価よりも低い価額で本件各土地の所有権を喪失するという財産的損害にすぎないと認められる。

この点について、申立人は、①申立人は、平成３年に、Ｃ株式会社（以下「Ｃ」という。）に対してトラックターミナル用地として売却する目的で、合計３億２５４７万３５５７円で本件各土地を購入し、Ｃが農業振興地域整

備計画に基づく農地用区域から除外する手続を取っており、その後、Cが経営不振となり、Cに対して本件各土地を売却する話はなくなったが、最近、圏央道のインターチェンジが5キロメートル圏内にできたため、流通商業施設や給油所、休憩所の需要が高まり、地価が上昇傾向にあること、②申立人は、運転資金に逼迫していたため、実質担保目的で、株式会社D及びその代表取締役であるE個人との間で、平成25年5月10日、本件各土地について代金1億円で売買契約を締結しており、株式会社D及びEは、真に売買するのであれば、残金として1億円は支払うつもりであったと述べていること、③F株式会社は、2億5000万円で購入するという買受申込みをしていることからすれば、このような本件各土地を合計2551万1111円で売却するのは不合理であり、これは経営不振にあえぐ申立人には、会社の存亡にも関わる極めて重大な事態であり、これを単なる回復可能な財産的損害として「重大な損害」に当たらないとすることは極めて不当である旨主張する。

しかしながら、申立人の上記①の主張について検討するに、申立人が上記のとおり本件各土地を3億円を超える代金額で購入していたとしても、疎明資料（疎甲2、3）によれば、Cが本件各土地を購入する計画が頓挫した後、本件各土地をトラックターミナル用地等として利用する具体的な計画はなく、20年以上が経過してきたことが一応認められるし、本件各土地の購入者等の第三者がCと同様に本件土地を農地用区域から除外できることの疎明もないから、上記代金額が本件各土地の時価を示しているとは認められない。

また、申立人の上記②の主張について検討するに、疎明資料（疎甲3、7の2）によれば、上記代金1億円は、一時的な融資であることを前提として合意された金額にすぎない上、その算定根拠も不明であるから、上記代金額が本件各土地の時価を示しているとは認められない。さらに、疎明資料（疎甲3、7の2）によれば、上記残金としての1億円との合計金額である2億円も、その算定根拠が不明である上、上記残金としての1億円については

「沿道サービス業として農業委員会の農振地域からの除外認定を得たうえで」支払うつもりであったというのであり、沿道サービス業の具体的な内容が不明であるのみならず、上記のとおり、株式会社DないしEが本件各土地を農地用区域から除外でき、当該沿道サービス業を実際に行うことができるのかも不明であるから、このような具体性の乏しく不確実な計画ないし予定を前提とする上記合計金額が本件各土地の時価を示しているとは認められない。

そして、申立人の上記③の主張について検討するに、疎明資料（疎甲8）によれば、F株式会社は、「農地法5条にて取得できる事」及び「サービス業（コンビニ、給油所等）の許可が取れる事」を買受条件として、買受金額を2億5000万円とする買受申込みをしていることが一応認められるところ、これらの条件が満たされることの疎明はないから、上記買受金額が本件各土地の時価を示しているとも認められない。

なお、Gの陳述書（疎甲3）には、不動産業者から、本件各土地について坪8万円程度の価値はあると聞いており、坪8万円とすれば、本件各土地1については合計約4635坪で約3億7000万円であり、本件各土地2については合計約382坪で約3060万円である旨の記載があるが、このような不動産業者からの伝聞といった内容のみによって、これらの金額が本件各土地の時価を示しているとは認められない。

また、Hの陳述書（疎甲12）には、本件各土地2の最高価申込者であるBから、平成23年11月初め頃、本件各土地の購入の申入れを受けた際、「5000万円でなら買おうと思っていた。」と言われた旨の記載があるほか、I株式会社から同年7月初め頃に、J株式会社から平成24年7月13日に、K株式会社から平成25年9月11日に、それぞれ本件各土地の購入の申入れを受けているから、本件各土地は、坪5万円前後（総額2億5000万円程度）の価値はある旨の記載がある。そして、疎明資料（疎甲9の2、

疎甲１０の３）によれば、申立人は、Ｉ株式会社に対しては、坪当たり１１万３０００円を、Ｋ株式会社に対しては、現状による引渡しの場合には坪単価７万８０００円を、整地造成後の引渡しの場合には坪単価１０万９０００円を購入代金として提案したことが認められる。しかしながら、疎明資料（疎甲９の２、疎甲１０の３、疎甲１２）によっては、上記購入代金提案額の算定根拠の詳細は不明である上、結局、上記のいずれの場合にも、購入代金額が折り合わなかったなどの理由で、売買契約が成立しなかったことが認められることからすれば、上記購入代金提案額が本件各土地の時価を示しているとは認められない。

以上に加え、疎明資料（疎甲２）によれば、本件各土地については、①処分行政庁が鑑定評価を依頼した不動産鑑定士が、価格時点（平成２４年３月５日）において、開発行為や再度の農用地区域からの除外申出の計画が具体化していないことから、耕作目的の農地として使用することが最有効使用であると判定し、鑑定評価額を本件各土地１については４１０万円、本件各土地２については４７０万円としていること、②申立人が平成１４年に取得した不動産鑑定評価書においても、本件各土地１については約１３１３万円、本件各土地２については約１４９４万円とされていることが一応認められることをも勘案すれば、本件各土地に係る公売手続において売却が予定されている価額が、客観的な時価よりも著しく低く、申立人が本件申立てにおいて主張するような高額な損害が生ずることについての疎明があるとは認められない。

以上で判示した損害の性質及び程度を勘案すると、本件各土地の公売により申立人に生ずる損害については、金銭賠償が可能であり、回復が困難であるとは認め難い。

（３）そうすると、本件申立ては、「重大な損害を避けるため」（行政事件訴訟法２５条２項本文）という要件を満たすものではないというべきである。

3 結論

よって、その余の点について検討するまでもなく、本件申立てはいずれも理由がないから却下することとし、申立費用の負担について行政事件訴訟法 7 条、民事訴訟法 6 1 条を適用して、主文のとおり決定する。

平成 2 6 年 5 月 2 6 日

東京地方裁判所民事第 3 8 部

裁判長裁判官 谷口 豊

裁判官 坂田大吾

裁判官 竹林俊憲