

平成 26 年 2 月 6 日判決言渡 同日原本領収 裁判所書記官

平成●●年（○○）第●●号 土地所有権移転登記等請求事件

口頭弁論終結日 平成 25 年 12 月 9 日

判 決

原告 X

被告 国

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

被告は、別紙物件目録記載の土地について、東京法務局練馬出張所平成 17 年 6 月 21 日受付第 号の差押登記の抹消登記手続をせよ。

第 2 事案の概要等

1 事案の概要

本件は、A（以下「A」という。）名義の所有権移転登記がされていた別紙物件目録記載の土地（以下「本件土地」という。）について、東京国税局長により、国税徴収法 47 条 1 項、68 条に基づいて差押登記がされたところ、原告が、本件土地は自己の所有に属していると主張し、被告（国）に対し、所有権に基づく妨害排除請求として、上記差押登記の抹消登記手続を求める事案である。

2 前提事実（争いのない事実以外の事実は各項掲記の証拠によって認める。）

（1） B（以下「B」という。）は、C（以下「C」という。）の四男であり、

D（以下「D」という。）は、Cの二男である。F（以下「F」という。）は、Bの二男である。原告は、Fとその妻G（以下「G」という。）との間の長男である。H（以下「H」という。）は、Dの三男であり、I（以下「I」という。）は、Dの五男である。Hは、Iの養父でもある。Aは、Iとその妻J（以下「J」という。）との間の二男である。

- (2) Iは、平成元年10月6日に、Fは、平成17年9月18日に、それぞれ死亡した。
- (3) 本件土地は、昭和20年4月30日の区画整理に係る換地処分によって新たに地番が設定された土地である。
- (4) 本件土地について、①昭和15年2月4日付けで家督相続によりHが取得した所有権を、昭和18年2月2日付けで家督相続によりIが取得した旨の所有権移転登記、②平成元年10月6日付けで相続によりAが所有権を取得した旨の所有権移転登記（以下「本件登記」という。）がそれぞれされている（乙5の2、3）。
- (5) Iの相続人は、J、K、L及びAであった。Iの共同相続人らは、平成2年4月5日、中野税務署長に対し、本件土地について、登記上のみIで残っており、贈与済みのものである旨記載したIの相続税の申告書を提出した。また、同人らは、同年11月15日、中野税務署長に対し、Jが本件土地を相続する旨記載したIの相続に関する相続税の修正申告書を提出した。
- (6) 被告は、平成17年6月20日時点において、Aに対し、少なくとも合計12億5419万9514円の租税債権（平成5年分から平成16年分までの申告所得税、Iの相続に係る相続税〔加算税、延滞税等を含む。〕）を有していた（乙1）。

東京国税局長は、平成17年6月20日、Aの滞納国税を徴収するため、国税徴収法47条1項、68条に基づき、本件土地を差し押さえ（以下「本

件差押処分」という。）、同月２１日、その旨の登記（東京法務局練馬出張所平成１７年６月２１日受付第　　号、以下「本件差押登記」という。）を経由した。

（７）平成１８年１月２０日、Ｆの相続に関し、原告を含むＦの共同相続人らの間で、本件土地を原告が相続する旨の遺産分割協議が成立した（乙１１）。

（８）本件土地について、平成２３年１月２１日、真正な登記名義の回復を原因として、ＡからＦへの所有権移転登記がされ、同日、相続を原因として、Ｆから原告への所有権移転登記がされた（乙２８）。このＡからＦへの所有権移転登記手続に際して、東京法務局練馬出張所に提出された登記原因証明情報には、遅くとも昭和２５年３月以前に交換でＩからＦに本件土地の所有権が移転していた旨が記載されている（乙２９）。

第３ 争点

１ 原告の本件土地の所有権の有無

（原告の主張）

本件土地の所有権は、以下の（１）ないし（３）記載のいずれかの経路を経て原告に帰属している。

（１）Ｂが売買又は贈与により本件土地の所有権を取得し、その後相続により原告が本件土地の所有権を取得した場合（以下「贈与等取得経路」という。）

ア　Ｂは、大正５年６月１９日、分家届を出し、家の事業成功に伴い、その頃から本件土地周辺の多くの土地を売買により取得していった。換地前の本件土地も、大正後期から昭和初期にかけて、その一環としてＢが売買により取得した。Ｆは、Ｂの相続により、本件土地の所有権を取得し、原告は、Ｆの相続により、本件土地の所有権を取得した。

イ　仮に、Ｂが、売買により、本件土地の所有権を取得したことがなかったとしても、大正１５年１１月２４日当時、Ｃが本件土地を所有しており、その後、Ｂは、Ｃから贈与等により本件土地の所有権を取得した。

そして、前記ア記載の相続を経て、原告が本件土地の所有権を取得した。

- (2) Fが和解により本件土地の所有権を取得し、その後相続により原告が本件土地の所有権を取得した場合（以下「和解取得経路」という。）

仮に、Bが本件土地の所有権を取得したことがなかったとしても、昭和24年頃、Iが本件土地を所有していた。そして、その後、FとIとの間で、区画整理による土地の所有権の内容、範囲等について争いがあったが、Fは、Iとの間の和解により、本件土地等の所有権を取得した。その後、原告は、Fの相続により、本件土地の所有権を取得した。

- (3) Fが取得時効により本件土地の所有権を取得し、その後相続により原告が本件土地の所有権を取得した場合（以下「時効取得経路」という。）

仮に、Fが、Iとの間の和解により、本件土地の所有権を取得したことがなかったとしても、Fは、遅くとも昭和24年12月3日頃から、本件土地を所有したと信じ、本件土地をM（以下「M」という。）に賃貸しており、本件土地をMを介して平穩・公然と占有していたといえ、その後、占有を継続しているので、10年もしくは20年の経過により、本件土地の所有権を時効取得した。そして、原告は、Fの相続により、本件土地の所有権を取得した。

（被告の主張）

本件土地の所有権は原告に帰属していない。

- (1) 贈与等取得経路について

Bが、本件土地の所有者との間の売買により、本件土地の所有権を取得したことは否認する。

また、Bが、本件土地の所有者との間の売買により、本件土地の所有権を取得していなかったとした場合、大正15年11月24日当時、Cが本件土地を所有していたことは争わないが、Bが、Cから贈与等により、本件土地の所有権を取得したことは否認する。

Bによる本件土地の所有権取得原因を明らかにする証拠は提出されておらず、原告の主張はいずれも憶測に基づくものにすぎない。

(2) 和解取得経路について

Bが本件土地の所有権を取得したことがなかった場合、昭和24年頃、Iが本件土地を所有していたことは争わないが、Fが、Iとの間の和解により、本件土地等の所有権を取得したことは否認する。和解契約に関する証拠は提出されておらず、Fが本件土地の所有権移転登記を経ていないことからすると、和解の存在は認められない。

(3) 時効取得経路について

Fが、Iとの間の和解により、本件土地の所有権を取得したことがなかった場合、昭和44年12月3日頃、Iが本件土地を所有していたことは争わない。

Fは、本件土地の所有権移転登記を経由せず、また、本件土地の固定資産税も納付していない。さらに、本件土地の分筆登記を申請したのもIであり、Fは、客観的にみて、通常本件土地の所有者としてとるべき行動を取っていない。加えて、原告は、F所有の土地について、所有者ではない本家系統の者が賃貸人となって、賃借人から地代を徴収し、収益を得させている実情を述べており、大地主である一族では、土地の所有関係と管理・収益が必ずしも一致しておらず、親族間における使用貸借及び転貸による土地利用・収益が図られている実情がうかがわれ、本件土地においても、所有者であるIとFとの間の使用貸借ないし賃貸借に基づき、FがMに本件土地を賃貸していた可能性がある。したがって、Fが所有する意思をもって本件土地を占有していたとはいえないから、Fは本件土地の所有権を時効取得していない。

2 原告は本件差押登記をした被告に本件土地の所有権を主張することができるか否か

(被告の主張)

- (1) 本件土地には、Aが相続した旨の本件登記がされていることからすれば、本件登記の申請において、Iの相続に関し、Aに本件土地を単独相続させる旨の遺産分割協議書が提出されるとともに、これに押印した申請人以外の相続人全員の印鑑証明書が添付されていたことは明らかであるから、遅くとも、本件登記申請時には、Iの共同相続人全員の間において、Aが本件土地を単独相続するとの遺産分割協議が成立していたというべきである。そうすると、BがCから贈与等により本件土地の所有権を取得した場合、本件土地は、C、D、H、Iと家督相続により包括承継されており、AはIから本件土地を単独相続により取得したのであるから、本件差押処分により本件土地に本件差押登記をした被告とCから本件土地の贈与等を受けたBの相続人であり本件土地の包括承継人であるF、その相続人であり本件土地の包括承継人である原告との関係は民法177条の対抗関係となる。そして、被告は、生前のFが所有権移転登記をするより先に本件差押登記をしている。したがって、被告が背信的悪意者でない限り、Fが被告に対して本件土地の所有権を主張することはできず、Fの相続人である原告もまた被告に対して本件土地の所有権を主張することはできない。

原告が和解取得経路により本件土地の所有権を取得した場合、AはIから本件土地を単独相続により取得し、本件差押処分により本件土地に差押登記をした被告と、Iから和解により本件土地を取得したF、その相続人であり本件土地の包括承継人である原告との関係は民法177条の対抗関係となるところ、被告は生前のFが本件土地の所有権移転登記をするより先に本件差押登記をしているから、被告が背信的悪意者でない限り、原告は被告に対して本件土地の所有権を主張することはできない。

原告が時効取得経路により本件土地の所有権を取得した場合、被告は時効完成後の第三者であるから、原告と被告の関係は、民法177条が適用

され、Fの本件土地の所有権の取得が和解によるものである場合と同様となる。

- (2) ア 仮に、本件登記の申請に係る遺産分割協議が虚偽であるか、遺産分割協議自体が存在しなかったとすれば、Iの共同相続人らは、Aに本件土地を単独相続させる旨仮装して遺産分割協議書にその旨表示し、本件土地にAの相続登記をしたことになる。この場合、本件差押処分を行った被告は、本件土地の真実の所有者がA以外の者であることについて知らず、本件土地の登記名義や本件土地の固定資産税の負担者を確認して、本件土地の所有権がAに帰属していると認定して本件差押処分を行ったのであるから、善意の第三者に当たる。したがって、Iの共同相続人らは、民法94条2項の適用又は類推適用により、被告に対して本件登記の無効を主張することができず、Aが本件土地の所有権を取得しなかったことを主張することができない。

また、仮に、本件登記の申請に係る遺産分割協議が存在せず、Iの相続に関してされた修正申告のとおり、Jが本件土地を単独相続により取得していたとしても、A名義の相続を原因とする所有権移転登記が平成5年3月19日にされてから、被告が平成17年6月21日に本件差押処分をし、本件差押登記を具備するまで約12年が経過しており、Jは相当長期にわたって不実登記の原因を与えていたことになる。そして、前記のとおり、被告は、本件土地がAの所有ではなかったことについて知らず、善意であったから、民法94条2項の類推適用により、Iの共同相続人らは、被告に対して本件登記の無効を主張することはできず、Aが本件土地の所有権を取得しなかったことを主張することができない。

なお、税法上、課税権限と徴収権限は明確に区分されており、本件差押処分をするか否かの判断を有するのは徴収職員であるから、いずれの場合においても、被告が善意か否かの判断は、本件差押処分をした徴収職員で

ある東京国税局長の認識を基準とすべきであり、課税処分を行った中野税務署長の善意・悪意を問題にすべきではない。

イ 虚偽表示における善意の第三者と譲渡人からの特定承継人との間については、善意の第三者が民法 94 条 2 項の適用又は類推適用により保護されて、当該善意の第三者の所有権取得が有効となると、二重譲渡と同様の関係になるから、民法 177 条により登記の先後により優劣を決すべきである。そして、本件では、前記のとおり、I の共同相続人らは、被告に対して、A の相続登記の無効を主張できず、同人が本件土地を取得しなかったことを主張できない。したがって、原告がいかなる経路で本件土地の所有権を取得したとしても、二重譲渡と同様に、原告と被告は対抗関係に立ち、被告が先に差押登記をしたから、被告が背信的悪意者でない限り、原告は被告に対して本件土地の所有権を主張することはできない。

(原告の主張)

- (1) I の共同相続人らは、登記の専門家に任せていたために、誤った登記がされたにすぎず、A が遺産分割協議により本件土地の所有権を単独相続したことはない。
- (2) I の共同相続人らが、本件土地について、虚偽の登記を仮装することに合意したことはない。同人らは登記の専門家に任せていたために、本件土地について、誤った登記がされたにすぎず、同人らに虚偽の登記について帰責性はない。また、被告は、税務当局として、J が本件土地を単独相続することが前提となっている I の相続に関する相続税の修正申告書を受理して、それに基づいて相続税の課税をしているのであるから、本件土地は遺産分割協議により J が取得したことを知っており、本件土地が A の所有ではないことについて、悪意である。

なお、課税部門が悪意であれば、徴収職員が善意でも被告は悪意とすべ

きであり、本件では、中野税務署長と上級の東京国税局長の関係であるから、被告は当然悪意である。また、Iの相続に関する税金等の滞納について、平成11年9月29日、中野税務署長から東京国税局長に引き継がれたというのであるから、中野税務署長の認識していたことは、当然、東京国税局長は認識していたことになる。

(3) 以上によれば、原告と被告は民法177条の対抗関係に立つことはないから、原告は被告に対して本件土地の所有権を主張することができる。

3 Fが本件土地の所有権を取得したことについて、被告が背信的悪意者であるか否か

(原告の主張)

被告は、本件差押処分までに、Fが昭和24年頃以降、本件土地を所有し、賃借人から地代の徴収をしていたことを認め、それに対し、長期間にわたり、不動産所得として課税をしていた。また、被告は、平成2年4月5日、Iの共同相続人らから、本件土地は登記名義はIに残っているが、既にFへ移転済みのもので、実質的に所有していないとして、課税価格を0円とし、その旨注記した相続税申告書を受理しており、本件土地をFが所有していることを知っていた。さらに、Iの相続税申告に関して、平成2年9月から10月頃にかけて税務調査が行われ、被告は、その調査に基づき、同年11月15日、Iの共同相続人らに修正申告書を提出させているが、その内容は遺産分割によりJが本件土地を相続したというものであり、被告の主張と矛盾する。なお、同調査では、F方までその調査が行われたが、被告はその調査の内容を秘匿し、明らかにしない。

これらの事情によれば、被告は、背信的悪意者に当たる。

(被告の主張)

Iの共同相続人らは、いったん本件土地はIが所有していなかった旨の申告書を提出したものの、平成2年11月15日、本件土地をIの相続財産として

計上して修正申告書を提出している。また、本件差押処分は、平成18年7月18日、本件土地をFの相続財産とするFの相続に係る相続税申告書が提出される前になされたものである。さらに、必ずしも不動産収益を得ている者と不動産所有者は一致しているものではなく、本件土地に係る地代収入の所得申告については、F又は原告が、本件土地の地代収入を受領していたことから、当該収入を不動産所得として課税申告していたにすぎず、本件土地の所有権がF又は原告に帰属していることを被告が認めたものではない。

これらの事情によれば、被告は背信的悪意者には当たらない。

第4 当裁判所の判断

1 原告の本件土地の所有権の有無

(1) 贈与等取得経路について

売買又はCからの贈与等により、Bが本件土地の所有権を取得したことを裏付けるような契約書等の的確な証拠はなく、原告が贈与等取得経路により本件土地の所有権を取得したことを認めるに足りない。

(2) 和解取得経路について

証拠（甲3、4、23から41、69、72、証人A、原告本人）及び弁論の全趣旨によれば、Fは、遅くとも昭和24年12月3日頃までに、本件土地をMに賃貸し、継続的に賃料を収受するようになり（なお、昭和62年6月2日、Mは死亡し、Nが賃借人の地位を相続した。）、Fの死亡後は、原告が本件土地の賃料を収受していること、Iやその相続人であるAらは、昭和24年12月頃以降、本件土地の賃料等を収受したことはなく、Fや原告の本件土地の賃料の収受について何らの異議を述べたこともないことが認められる。

そして、昭和24年頃、Iが本件土地を所有していたことは、当事者間に争いが無いところ、Fが本件土地をMに賃貸し、賃料を収受するようになった以降、Iやその相続人は本件土地に関し何らの賃料も収受していな

い上、Fや原告の本件土地の賃料の収受について何らの異議も述べず、むしろ、Iの相続人であるAらは、Fが本件土地を所有していることを認める旨記載したIの相続税の申告書をいったんは中野税務署長に提出していることは、Fが本件土地をMに賃貸する頃までに、FがIから本件土地の所有権を取得したことを裏付けるものということができる。

また、AからFへの真正な登記名義の回復を原因とする所有権移転登記手続の際に東京法務局練馬出張所に提出された登記原因証明情報には、FがIとの間の交換により、本件土地の所有権を取得した旨の登記原因が記載されているところ、Iの相続人であるA、Fの相続人であるG及び原告は、IやFから聞いた話を基にして登記原因証明情報を作成しており（乙29、証人A、原告本人）、登記原因としてことさら虚偽の原因を記載する動機もうかがわれない。そして、登記原因証明情報の登記原因は、交換である旨記載されているものの、法律的に正確な表現をしたわけではなく、FがIとの話合いにより本件土地の所有権を取得したとの趣旨で交換と記載したことが認められる（証人A、原告本人）。そうすると、登記原因証明情報の記載は、FがIとの和解により、本件土地の所有権を取得したことを裏付けるものということができる。

以上によれば、Fは、昭和24年頃、Mに本件土地を賃貸するまでに、Iとの和解により本件土地の所有権を取得したと認めることができる。

なお、Fは、生前、本件土地の所有権移転登記を経由していないが、FとIは親族であり、登録免許税の負担等を考慮して登記手続を行わないことは不自然ではなく、上記認定を左右するに足りるものではない。

（３） 結論

したがって、Fは、遅くとも昭和24年12月3日頃までに、和解によりIから本件土地の所有権を取得しており、その後、原告は、相続により本件土地の所有権をFから取得したことが認められる。

2 原告は本件差押登記をした被告に本件土地の所有権を主張することができるか否か

(1) Aが本件土地の所有権を単独相続したか否か

前記前提事実のとおり、Iの共同相続人らは、平成2年4月5日中野税務署長に提出したIの相続税の申告書においては、本件土地について、登記上のみIで残っており、贈与済みのものである旨記載していたが、同年11月15日、Jが本件土地を相続する旨記載した修正申告を行っていることからすれば、Iの共同相続人らの間において、Jが本件土地の所有権を単独相続する旨の遺産分割協議が成立したことが認められる。

そして、その後、Aが本件土地の所有権を単独相続した旨の本件登記がされていることからすれば、本件登記の申請に際し、本件土地をAが単独で相続する旨の遺産分割協議書等が添付されていたと考えられるものの、何らそれに沿った修正申告はされておらず、これらの点について、Aは、自身が本件土地の所有権を単独相続する旨の遺産分割協議が成立したことはなく、登記手続を専門家に任せていたところ、誤って本件登記がされてしまった旨供述しており、その供述は不自然というべきものでもないことからすれば、Iの共同相続人らが、本件土地について、Jが単独相続する旨の前記遺産分割協議を解除した上で、Aがこれを単独相続する旨の遺産分割協議を成立させたと認めることはできない。

したがって、Aが本件土地の所有権を単独相続したとは認められない。

(2) 被告は、民法94条2項の適用又は類推適用により保護されるか否か

ア 前記(1)で説示したとおり、Iの共同相続人らの間において、Jが本件土地を単独相続する旨の遺産分割協議がされ、その後、本件土地に関する遺産分割協議はされていないところ、本件登記の申請に際して、本件土地をAが単独で相続する旨の遺産分割協議書等が添付されていたのであるから、Jは、他のIの共同相続人と共に、Aが本件土地を単

独相続する旨の合意がないにもかかわらず、その旨の遺産分割協議書等を作成し、それを添付して本件登記の申請を行ったことになる。したがって、Jは、Aが本件土地を単独で相続した旨の虚偽の外観を作出したというべきである。

また、Jは、上記のような外観作出に関与していた上に、本件登記から被告が本件差押登記を経るまで約12年間にわたり、同人に対して本件土地の固定資産税の請求がなかったのであるから、本件登記の存在を認識していたというべきであって、これらによれば、Jは、長期間にわたり虚偽の内容の本件登記を放置していたというべきである。

イ 前記前提事実のとおり、Iの共同相続人らは、平成2年4月5日、中野税務署長に対し、本件土地について、登記上のみIで残っており、贈与済みのものである旨申告書に記載してIの相続税の申告を行ったが、同年11月15日、中野税務署長に対し、Jが本件土地の所有権を単独相続した旨の相続税の修正申告を行っていたのであるから、本件差押処分をした東京国税局長の下部機関である中野税務署長は、平成2年11月15日の時点において、本件土地の所有権はAに属しないことは認識していたといえることができる。そして、被告によれば、中野税務署長は、平成11年9月29日、Aが滞納していたIの相続税について、東京国税局長に引き継ぎをしたというのであるから、その時点で、Iの相続税の申告に関する事項は全て東京国税局長に引き継がれたものとみることができる。

しかしながら、東京国税局長は、前記修正申告の後、Aが本件土地の所有権を単独相続した旨の本件登記がされ、しかも、Aが本件土地の固定資産税を納付していることを調査した上で、本件差押処分をしているところ（弁論の全趣旨）、Aが本件土地について所有権移転登記を備え、しかも、通常、所有者が負担すべき固定資産税を納付していることからすれば、東

京国税局長が、Jが本件土地を単独相続した旨の修正申告が行われた後、Iの共同相続人らの間で再度遺産分割協議が行われ、本件土地の所有権をAが単独相続することになったと信じることも首肯し得るところであるから、被告は、本件差押処分当時、Aが本件土地の所有権を相続していなかったことについて、善意であったと認められる（なお、本件においては、東京国税局長は改めて調査を行った上で本件差押処分を行っているのであるから、中野税務署長の善意悪意を問題とすべきではない。）。

ウ 以上によれば、民法94条2項の類推適用により、Iの共同相続人らは、被告に対し、Aが本件土地の所有権を単独相続していないことを対抗することはできない。そうすると、被告は、原告との間において、背信的悪意者でない限り、民法177条の第三者に該当し、原告は本件土地の所有権を被告に主張することはできないことになる。

3 Fが本件土地の所有権を取得したことについて、被告が背信的悪意者であるか否か

原告は、被告が背信的悪意者であるというべき事情として、被告において、Fが本件土地から得た賃料について、Fから申告を受け、不動産所得として長年にわたり課税してきたことを挙げるが、不動産収益を得ている者と不動産の所有者が必ずしも一致するとは限らないのであるから、本件土地の賃料を収受していることをもって直ちにその所有者であるとはいえず、したがって、上記の課税をもって、被告が本件土地の所有者がFであると認めていたことになるものではない。

また、原告は、被告が、Iの共同相続人らから、本件土地は登記名義はIに残っているが、既にFへ移転済みのものである旨記載されているIの相続に関する相続税申告書を受領しており、本件土地をFが所有していることを知っていたことを指摘するが、同申告書の後に、本件土地をJが単独相続したことを前提とする修正申告書が提出されており、当初の相続税申告書の提出をもって、

被告が本件土地をFが所有していることを知っていたということとはできない。

さらに、原告は、同修正申告書を被告が受理していることも被告が背信的悪意者であるというべき事情として指摘するが、同申告書においては、本件土地はIの相続財産から除外されておらず、しかも、前記のとおり、東京国税局長において、Aが本件土地の所有者であると信ずる相応の理由がある上、土地所有者がその土地の固定資産税を負担するのが通常であるところ、被告は、本件差押処分前に、Fが本件土地の固定資産税を負担していないことを調査・把握している。

以上の事情によれば、原告の主張するその余の事情を考慮しても、本件差押処分時、Fが本件土地の所有権を取得したことについて、被告は背信的悪意者であるとは認められない。

4 結論

以上の次第で、原告は、被告に対し、本件土地の所有権を主張することはできないから、原告の請求は理由がない。

よって、主文のとおり判決する。

東京地方裁判所民事第31部

裁判長裁判官	館内 比佐志
裁判官	小川 弘持
裁判官	中田 萌々

物 件 目 録

所 在	東京都
地 番	
地 目	宅地
地 積	2 1 3 . 0 0 平方メートル