

平成●●年（○○）第●●号 執行停止の申立て事件

（本案 平成●●年（○○）第●●号 処分取消請求訴訟事件）

決 定

申立人	X
相手方	国
処分行政庁	東京国税局長

主 文

- 1 本件申立てを却下する。
- 2 申立費用は申立人の負担とする。

理 由

第1 申立て

相手方が平成28年4月12日付けでした別紙2物件目録1及び2記載の土地及び建物に係る売却決定を前提とする換価手続の続行は、本案事件の判決の確定までこれを停止する。

第2 事案の概要

本件は、申立人に対する別紙3「租税債権目録」順号1ないし4記載の滞納国税を徴収するため、別紙2物件目録1及び2記載の土地及び建物について処分行政庁がした平成27年2月10日付け公売公告（以下「本件各公売公告処分」という。）、同年3月4日付け最高価申込者の決定（以下「本件各最高価申込者決定処分」という。）、及び、平成28年4月12日付け売却決定（以下「本件各売却決定処分」といい、本件各公売公告処分及び本件各最高価申込者決定処分と併せて「本件各処分」という。）につき、①時価の半額以下という著しい低廉な価額を見積価額として実施された本件各公売公告処分は違法であり、②

低廉な見積価額を設定し、それに基づいてされた本件各最高価申込者決定処分も違法であるほか、③本件各売却決定処分もこれらの違法性を承継するものとして当然に違法であるとして、本件各処分取消しを求める訴えを提起し、これを本案として、本件各売却決定処分を前提とした換価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して、本案事件の判決が確定するまでの間の上記換価手続の続行の停止を申し立てる事案である。

1 前提事実（一件記録によって一応認めることができる事実）

(1) 当事者

申立人は、別紙2物件目録1及び2記載の土地及び建物（なお、同目録1の2（1）記載の建物については5分の1の持分部分。以下、同目録1記載の土地及び建物（同2（1）記載の建物は上記持分部分に限る。）を「本件不動産1」、同目録2記載の土地及び建物を「本件不動産2」といい、併せて「本件各不動産」という。）を所有する者である。

(2) 本件各不動産の差押え等

ア 申立人は、申立人の父であるAが平成4年8月●日に死亡したことにより、別紙2物件目録1の1記載の土地及び本件不動産2を相続により取得した（なお、同目録2の2（1）の建物については持分10分の9の共有持分を相続により取得。疎乙1の1～6）。

イ 申立人は、平成5年3月1日、江戸川税務署長に対し、上記アの相続に係る相続税（以下「本件相続税」という。）の申告書を提出するとともに、本件不動産2を含む8物件を担保として提供して相続税の延納許可を申請した。江戸川税務署長は、平成6年8月31日、申立人の上記申請を許可し、担保として提供された上記各不動産に抵当権を設定した。（疎乙1の2～6、疎乙2）

ウ その後、申立人は、上記イの延納許可に係る第6回目ないし第8回目の分納税額を滞納したため、江戸川北税務署長（平成7年7月10日に江戸

川南税務署が新設されたことに伴い、江戸川税務署は江戸川北税務署と改称された。)は、平成13年3月27日、「第6回から第8回までの分納税額が滞納となっており、第9回以降の分納税額についても延納許可の条件どおり納付される見込みがないと認められる」として、上記イの延納許可を取り消し、これにより本件相続税は滞納となった(以下、滞納となった本件相続税を「本件滞納国税」という。疎乙3)。

エ 江戸川北税務署長は、平成13年4月2日、申立人に対し、国税通則法37条1項に基づき、本件滞納国税について、督促状によりその納付を督促した。

オ 江戸川北税務署長は、平成13年4月13日、本件滞納国税を徴収するため、前記イのとおり抵当権を設定していた本件不動産2につき、国税通則法52条1項に基づき担保物処分としての差押処分をした(疎乙1の2～6)。

カ 処分行政庁(平成13年4月23日に国税通則法43条3項に基づき、本件滞納国税について、江戸川北税務署長から徴収の引継ぎを受けた。)は、本件滞納国税を徴収するため、平成14年1月28日に別紙2物件目録1の1記載の土地を、平成17年2月9日に同2(2)及び(3)記載の建物を、平成20年1月8日に同2(1)記載の建物を、それぞれ国税徴収法47条1項及び68条に基づき差し押えた(疎乙1の1及び7～9)。

(3) 本件各不動産の見積価額の決定

ア 処分行政庁は、本件不動産1の公売に当たり、鑑定人として不動産鑑定士であるB(以下「B鑑定人」という。)に本件不動産1の鑑定評価(ただし、別紙2物件目録1の2(1)記載の建物については、単独所有の自用の建物とみなして評価)を委託し、これを受けたB鑑定人は、平成17年3月22日、同年2月1日時点の本件不動産1の正常価格を72

13万円と鑑定評価した（疎乙4）。

イ 処分行政庁は、平成17年6月、本件不動産1に係る見積価額を4670万円と決定した（疎乙5）。

ウ 処分行政庁は、平成20年10月、本件不動産1（ただし、別紙2物件目録1の2（1）記載の建物については、申立人の持分部分のほか他の共有者の持分部分も含めたもの）の見積価額を7040万円と決定した（疎乙6）。

エ 処分行政庁は、本件不動産2の公売に当たり、鑑定人として不動産鑑定士であるC（以下「C鑑定人」という。）に本件不動産2の鑑定評価を委託し、これを受けたC鑑定人は、平成20年12月15日、同月1日時点の本件不動産2の正常価格を3億7500万円と鑑定評価した（疎乙7）。

オ 処分行政庁は、平成21年1月、本件不動産2に係る見積価額を3億0400万円と決定した（疎乙8）。

カ 処分行政庁は、平成21年5月11日及び平成22年2月1日、本件各不動産の公売を実施したが、入札がなく公売不成立となった。

キ 処分行政庁は、平成26年12月、本件不動産1に係る見積価額を3400万円、本件不動産2に係る見積価額を1億6200万円と、それぞれ決定した（疎乙9、10）。

（4） 本件各処分及び不服申立て等

ア 処分行政庁は、平成27年2月10日、本件各不動産に係る公売公告処分及び見積価額の公告をし、同日付けで、申立人に対して、本件各公売公告処分に係る公売通知書を送付した（疎乙11、12の1及び2）。

イ 処分行政庁は、平成27年3月3日、本件各不動産の公売を実施し、本件不動産1については、最高入札価額5650万円の入札があり、本件不動産2については、最高入札価額3億2400万円の入札があったことか

ら、当該各入札に係る各入札者を最高価申込者と決定し、同月4日、最高価申込者の決定の公告をし、同日付けで、申立人に対して、本件各最高価申込者決定処分に係る通知書を送付した（疎乙13の1～5）。

ウ 申立人は、平成27年3月9日、本件各公売公告処分及び本件各最高価申込者決定処分に不服があるとして、国税不服審判所長に対し、審査請求をしたが、国税不服審判所長は、平成28年1月7日、同審査請求を棄却する旨の裁決をした（疎甲1、疎乙14）。

エ 処分行政庁は、平成28年3月10日、本件不動産1及び本件不動産2の公売に係る売却決定の日時及び買受代金の納付期限を、それぞれ同年4月12日午前10時及び同日午後3時と変更した旨の公告（変更公告）をし、同日付けで、申立人に対して、同変更公告に係る公売通知書を送付した（疎乙15の1～4）。

オ 処分行政庁は、平成28年4月12日、本件不動産1について、最高入札価額である5650万円で売却決定をし、本件不動産2について、最高入札価額である3億2400万円で売却決定をした（疎乙13の1及び2）。

カ 申立人は、平成28年4月12日、本件各売却決定処分に不服があるとして、国税不服審判所長に対し、審査請求をした（疎甲14）。

キ 申立人は、平成28年7月6日、本案事件に係る訴えを提起した。

ク 国税不服審判所長は、平成28年11月28日、前記カの審査請求に対し、棄却する旨の裁決をした（疎甲15）。

ケ 申立人は、平成28年12月7日、本件申立てをした。

コ なお、平成28年12月12日時点における申立人の本件滞納国税の税額は、別紙3「租税債権目録」のとおり合計9億0089万3677円である。

## 2 争点

- (1) 重大な損害を避けるため緊急の必要があるか否か
- (2) 公共の福祉に重大な影響を及ぼすおそれがあるか否か
- (3) 本案について理由がないとみえるときに当たるか否か

### 3 争点に関する当事者の主張

- (1) 争点(1)(重大な損害を避けるため緊急の必要があるか否か)について  
(申立人の主張)

ア 不動産の売却決定の取消しの後に、買受人から当該不動産の所有権を譲り受けた転得者と売却決定の取消しにより当該不動産の所有権を回復した原所有者とは、いわゆる民法177条の対抗関係に立つものと解されるところ、売却決定の取消しの後、その登記名義が原所有者に回復される前に転得者が所有権移転登記を経てしまった場合には、原所有者の登記名義を回復することは法律上不可能になる。また、原所有者の登記名義を回復することが法律上可能な場合であっても、不動産の売却後には、当該不動産について一定の事実状態が形成されるのが通常であるから、当該不動産の原状を回復することは現実問題として不可能であるし、本件各不動産の買受人は開発業者であり、申立人の自宅を取り壊し、マンションを建築するものと予測されるが、その場合には原状回復はできない。

これに加えて、申立人が本件各不動産の所有権を失う場合、その生活の本拠である自宅を失うことになるところ、本件各売却決定処分に係る買受代金によっても本件滞納国税を到底賄うことはできず、公売の継続によって買受人の代金納付とともに申立人及びその家族は直ちに残債務を抱えたまま生活保護の状態となるのであるから、本件各不動産に係る換価手続の継続によって、申立人に重大な損害が生ずるのは明らかである。

イ また、買受人の代金納付後は、申立人が本件各不動産を使用収益することはできず、本件各不動産の使用収益を継続することにより建造物侵入等の評価を受けるおそれがあるのであるから、本件各不動産の買受人

が直ちに申立人を強制的に退去させることができないとしても、緊急の必要性がないとはいえないし、申立人が、その所有する本件各不動産以外の物件やそれ以外の物件に転居することも不可能である。

ウ したがって、本件各不動産の換価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性があるというべきである。

(相手方の主張)

ア 行政事件訴訟法25条2項にいう「重大な損害を避けるため緊急の必要がある」か否かは、処分の執行等により維持される行政目的の達成の必要性を踏まえた処分内容及び性質と、これによって申立人が被ることになる損害の性質及び程度とを、損害の回復の困難の程度を考慮した上で比較衡量し、処分の執行等による行政目的の達成の必要性を一時的に犠牲にしてもなおこれを停止して申立人を救済しなければならない緊急の必要性があるか否かの観点から検討すべきであり、また、同項の規定に基づく執行停止の内容を決定するに当たっても、執行停止による行政の停滞によって生ずる公共の福祉（行政処分が直接達成しようとしている行政目的である公共の福祉ないし公益）への影響を、申立人の救済に真に必要な範囲で最小限にとどめるようにその内容を定めることが求められているというべきである。

イ 本件においては、申立人による本件滞納国税は、平成28年12月12日時点で9億0089万3677円と高額であって、本件各不動産の本件各売却決定処分に係る買受代金の額をもってしても賄うことができないことなどからすれば、本件各売却決定処分により申立人から本件滞納国税を徴収する行政上の必要性は大きい。

また、国税徴収法は、国税滞納者の自宅を差押禁止財産としているわけではなく、公売手続によって国税滞納者がその所有する不動産に居住できなくなることは、同法が予定している不利益であることのほか、申立人は、

自ら自宅である本件不動産2を延納担保物として提供しているところ、延納担保物については他の財産よりも優先的に換価されることを国税通則法が予定していることなどからすれば、申立人はその生活の本拠である自宅に係る公売手続によって生じる不利益を当然甘受すべきである。

加えて、仮に、本件各売却決定処分が取り消されたとしても、それにより、買受人は遡及的に本件各不動産の所有権を有しなかったことになり、買受人からの転得者も無権利者から本件各不動産を転得したものとして所有権を有しないことなるし、税務署長は、不動産の売却決定が取り消された場合には、それに伴ってされる換価に係る権利移転登記の抹消登記及び換価に伴い抹消された権利の回復登記についての嘱託をしなければならぬのであり、売却決定処分取消後に買受人からこれを譲り受けた転得者に所有権移転登記がされて、原所有者が当該転得者に対抗できない事態は通常生じないのであるから、申立人の登記名義を回復することが法律上不可能というわけでもない。

そのほか、申立人には、本件各不動産とは別に、公売公告処分等に不服があるとして審査請求がされて換価制限を受けている不動産、あるいは買受取消しの申出により、売却決定が取り消され、その後の換価手続が行われないこととなった不動産もある。

以上からすれば、滞納国税を適正に徴収し、国民の不公平感を抑止するため、公売手続を続行する行政上の必要性は大きいことに加え、申立人は本件滞納国税を納付していない以上、国税徴収法及び国税通則法に規定された公売手続による不利益を甘受すべき立場にある。そして、仮に、本件各売却決定処分が取り消された場合でも、申立人は、所有権を回復することができるのであり、上記換価制限がされている不動産等による賃料収入により自宅以外の不動産に転居することも可能であるから、申立人の被る損害の程度は、国税徴収等行政目的を犠牲にすべきほどの重大な損害と

いえるものではなく、金銭賠償により十分に填補することが可能な性質のものである。

したがって、申立人が被る損害は、行政事件訴訟法25条2項の「重大な損害」に該当しない。

ウ また、本件では、本件各売却決定処分に係る買受代金の納付がされておらず、本件各不動産の所有権は買受人に移転しておらず、買受代金の納付期限が到来して買受人が買受代金を納付したとしても、買受人が滞納者に不動産の明渡しを求める場合、買受人としては不動産明渡請求訴訟を提起する必要がある、申立人が直ちにかつ強制的に本件不動産2から退去させられるものではないことほか、上記イのとおり、申立人には、本件各不動産とは別に換価制限を受けるなどしている不動産もあること、自宅以外の不動産に転居することに支障があるとはいえないことからすれば、「緊急の必要があるとき」には当たらない。

(2) 争点(2)(公共の福祉に重大な影響を及ぼすおそれがあるか否か)について

(申立人の主張)

申立人は、疑義のある処分に対し、法律上認められた権利等を行行使しているだけであり、それをもって国税の徴収手続に対する不公平感を生じさせることはなく、単に他の納税者が滞納処分等に納得しているか不服がないだけであるにすぎない。そして、本件滞納国税の国家財政に占める割合などを考えれば、国家活動に重大な支障を来しかねない状態にあるとは考え難い。

他方で、本件各売却決定処分による換価手続が続行されるか否かは、申立人にとっては家族との生活が維持できるかどうかに関わる問題であり、相手方が主張する国家財政の裏付けの確保などとは、その緊急度あるいは緊迫度が異なるのである。

なお、本件各売却決定処分に基づく換価手続が停止することによる買受人の不利益こそ法が予定したところであり、それを念頭に買受人も買受けを申し出ているのである。

したがって、本件各売却決定処分に基づく公売手続を停止しても公共の福祉に重大な影響を及ぼすおそれはない。

(相手方の主張)

租税は、国家存立の財政的裏付けであり、国税徴収の確保は国家活動の基礎をなすものであって、公売処分は、租税の満足を得るための手段として滞納処分の最終段階に位置するものであり、本件各売却決定処分に基づく公売手続が停止されることは、滞納処分の目的、すなわち「公共の福祉」に重大な影響を及ぼすものである。また、本件各不動産の買受人からすれば、公売手続が遅延することによって、買受人の本件各不動産の所有権の取得時期が遅れることなどのほか、後発的事情により公売手続が中止となるリスクもある。

したがって、本件各売却決定処分に基づく本件各不動産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」が生じることになるというべきである。

(3) 争点(3)(本案について理由がないとみえるときに当たるか否か)について

(申立人の主張)

申立人は、本件各処分が違法である理由として本件各不動産に係る売却価額が不当に低廉であることを主張しているところ、その主張事実の存否については、本案事件の訴訟手続において審理をしてみなければ、直ちにその請求の当否を判断できないのであるから、「本案について理由がないとみえるとき」には当たらない。

(相手方の主張)

申立人は、本件各売却決定の違法事由として、その売却価額が不当に低廉であることを主張するが、その理由については何ら疎明していない。また、申立人は、本案事件に係る訴状においても同様の主張をするが、その理由については、いずれも申立人が独自に算定した時価と称するものと見積価額や売却価額とを比較するものであって何ら根拠はない。

すなわち、本件各不動産の見積価額は、国税徴収法98条の趣旨に基づき、公売における特殊性を考慮して適正に算定されている。また、公売財産の時価に相当する金額は、公売財産を直ちに売却する場合に想定される現在価値である「基準価額」であることから、基準価額（時価に相当する金額）と最高入札価額（売却価額）を比較して売却価額が著しく低廉であるか否かを判断するのが相当であるところ、本件各不動産の各最高入札価額（売却価額）は各基準価額をいずれも上回っていることから、売却価額が著しく低廉であるといえないことは明らかである。

そして、処分行政庁が行った本件各処分は、国税通則法及び国税徴収法の各規定の要件を充足し、手続も適法に行われているのであって、最高入札価額（売却価額）は著しく低廉でないことも具体的に主張立証していることからすれば、本件各処分には何ら違法性はない。

### 第3 当裁判所の判断

#### 1 争点（1）（重大な損害を避けるため緊急の必要があるか否か）について

- (1) 申立人は、①本件各売却決定処分が取り消された後、本件各不動産の所有権移転登記が買受人名義から申立人名義に回復される前に、本件各不動産を買受人から譲り受けた転得者が所有権移転登記を経てしまった場合には、申立人の所有権移転登記名義を回復することは不可能になるし、いったん買受人が所有権を取得すると、本件各不動産について一定の事実状態が形成され、本件各不動産の原状を回復することは困難である上、本件各不動産の買受人は開発業者であり、本件各不動産の所有権をした後に申立

人の自宅を取り壊すことが予測され、この場合には原状回復が不可能になること、②本件不動産2には申立人及びその家族が居住しており、本件不動産2について本件各売却決定処分による換価手続が続行されれば、申立人及びその家族は生活の本拠を失うところ、申立人らには直ちに転居可能な物件もないことなどから、本件各売却決定処分に基づく本件不動産2に係る換価手続の続行が停止されなければ、申立人に「重大な損害」が生じることになると主張する。

ア しかしながら、国税徴収法135条1項2号は、税務署長は、売却決定を取り消したときは、同法121条（権利移転の登記の嘱託）その他の法令の規定により嘱託した換価に係る権利の移転の登記の抹消の嘱託をしなければならない旨規定しており、申立人が主張するように本件各売却決定処分が取り消された後に、買受人から転得者が本件各不動産を譲り受け、その所有権移転登記を経ることは通常は想定し難いし、仮に、このような事態が生じたり、買受人が申立人の自宅を取り壊すなどしたりして、本件各不動産に係る原状回復が不可能あるいは困難になったとしても、申立人は本件各不動産の所有権を回復できないという経済的損失を被るにとどまり、当該損失については事後的な金銭賠償による補填が可能であるというべきである（なお、本件において、国家賠償請求によっては申立人の損害が填補されないことが疎明されたとはいえない。）。

したがって、上記①の事情をもって、申立人に「重大な損害」が生ずるとはいうことはできない。

イ ところで、本件不動産2の換価手続が続行されれば、申立人は自宅である本件不動産2の所有権を失い、本件不動産2に居住することができなくなるおそれがある。しかし、本件滞納国税の額に鑑みれば、本案事件において申立人が時価と主張する本件各不動産の価額（合計5億4285万0440円）を前提としても、本件各売却決定の取消後に本件と

同様に改めて適正な金額で本件各不動産を公売手続により売却されて、申立人が本件各不動産の所有権を失うことが容易に想定されるのであって、本件各売却決定の取消後は本件不動産 2 に係る公売手続が実施されないことなどこれを妨げる事情も疎明されていない。そうすると、申立人の本件不動産 2 に係る居住の利益をもって、直ちに申立人に「重大な損害」が生ずるということはできないというべきである。

したがって、申立人が主張する上記②の事情をもってしても、申立人に「重大な損害」が生ずるということはできない。

- (2) 以上によれば、本件申立てについては、その余の点について判断するまでもなく、「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）という行政処分の効力の停止が認められるための要件を満たさないものというべきである。

## 2 結論

よって、本件申立てを却下することとし、主文のとおり決定する。

平成 29 年 1 月 30 日

東京地方裁判所民事第 2 部

裁判長裁判官 林 俊之

裁判官 齊藤 充洋

裁判官 池田 好英

(別紙3)

## 租 税 債 権 目 録

住所  
氏名 X

上記の者の平成28年12月12日現在における滞納税額は、次のとおりである。

(税額単位・円)

順号	税 目	課税区分	課税期間	法定納期限等	納期限	本税	区分	加算税等	延滞税等
1	相 続 税	申告	平成4. 8. ●	平成5. ●. ●	平成13. 2. 28	29,640,000	—	—	63,080,800
2	相 続 税	申告	平成4. 8. ●	平成5. ●. ●	平成13. 2. 27	29,640,000	—	—	63,109,000
3	相 続 税	申告	平成4. 8. ●	平成5. ●. ●	平成13. 3. 27	160,077,877	利	652,000	463,430,100
4	相 続 税	申告	平成4. 8. ●	平成5. ●. ●	平成13. 2. 26	12,090,500	利	45,979,000	32,209,500
5									
6									
7									
8									
9									
10									
11									
12									
13									
14									
15									
16									
17									
18									
19									
合 計						231,448,377		46,631,000	621,829,400
滞 納 処 分 費									984,900
総 計									900,893,677

(注1) 本税が未納のものについては、本税が完納に至るまで、国税通則法第60条及び租税特別措置法第94条の規定に基づく延滞税が加算される。

(注2) 上記記載の延滞税は、平成28年12月12日に本税が完納されたものと仮定した場合における延滞税の金額である。

(注3) 加算税等欄の「利」は、利子税を示す。