

東京地方裁判所 平成●●年(〇〇)第●●号 通知処分取消請求事件  
国側当事者・国(小田原税務署長)  
平成21年11月4日棄却・控訴

判 決

原告	甲
同訴訟代理人弁護士	山本 英幸
同補佐人税理士	林 紀孝
被告	国
同代表者法務大臣	千葉 景子
処分行政庁	小田原税務署長
	土橋 智幸
被告指定代理人	新田 眞弓
同	出田 潤二
同	木崎 弘之
同	吉田 正
同	吉原 広泰

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

小田原税務署長が平成19年4月25日付けで原告に対してした、平成17年分の所得税の更正の請求に係る更正をすべき理由がない旨の通知処分を取り消す。

第2 事案の概要等

- 1 本件は、宅地を譲渡したとしてその譲渡所得に対する所得税の確定申告をした原告が、当該譲渡は租税特別措置法(以下「措置法」という。)35条1項(平成18年法律第10号による改正前のもの。以下同じ。)に定める居住用財産の譲渡所得の特別控除の要件を満たすとして、国税通則法(以下「通則法」という。)23条1項に基づいて更正をすべき旨の請求をしたところ、税務署長から更正すべき理由がない旨の通知処分を受け、その後の異議申立て及び審査請求がいずれも棄却されたことから、上記通知処分の取消しを求めた事案である。

2 関係法令の定め

- (1) 措置法35条1項は、個人が、その居住の用に供している家屋で政令で定めるものの譲渡若しくは当該家屋とともにするその敷地の用に供されている土地若しくは当該土地の上に存する権利の譲渡をした場合又は災害により滅失した当該家屋の敷地の用に供されていた土地若しくは当該土地の上に存する権利の譲渡若しくは当該家屋で当該個人の居住の用に供され

なくなったものの譲渡若しくは当該家屋で当該個人の居住の用に供されなくなったものとともにするその敷地の用に供されている土地若しくは当該土地の上に存する権利の譲渡を、これらの家屋が当該個人の居住の用に供されなくなった日から同日以後3年を経過する日の属する年の12月31日までの間にした場合には、これらの全部の資産の譲渡に対する措置法31条1項の規定の適用については、同項が規定する当該資産に関する長期譲渡所得の金額から3000万円（長期譲渡所得の金額のうち措置法35条第1項の規定に該当する資産の譲渡に係る部分の金額が3000万円に満たない場合には当該資産の譲渡に係る部分の金額）の控除（以下「本件特別控除」という。）をする旨を定める。

(2) 措置法35条2項は、同条1項の規定は、その適用を受けようとする者の同項に規定する資産の譲渡をした日の属する年分の確定申告書に、同項の規定の適用を受けようとする旨及び同項の規定に該当する事情の記載があり、かつ、当該譲渡による譲渡所得の金額の計算に関する明細書その他財務省令で定める書類の添付がある場合に限り適用する旨を定める。

(3) 措置法35条3項は、税務署長は、確定申告書の提出がなかった場合又は同条2項の記載若しくは添付がない確定申告書の提出があった場合においても、その提出又は記載若しくは添付がなかったことについてやむを得ない事情があると認めるときは、当該記載をした書類並びに同項の明細書及び財務省令で定める書類の提出があった場合に限り、同条1項の規定を適用することができる旨を定める。

3 争いのない事実等（当事者間に争いがないか、又は各項の末尾に掲記した証拠若しくは弁論の全趣旨により容易に認定することができる事実）

(1) 原告は、乙と丙の長女であり、兄である丁及び弟である戊の二人の兄弟がいた。（甲3、甲13）

(2) 乙は、平成11年5月11日に死亡したところ、当時、分筆前の神奈川県小田原市の土地（以下「旧Aの土地」という。）の所有権及び旧Aの土地上にある別紙物件目録3記載の建物（以下「本件建物」という。）の持分4分の1を有していた。

(3) 丁は、昭和40年ころ、Bと婚姻し、両名には二人の子（C及びD）がいた。そして、丁は、平成13年4月10日に死亡したところ、当時、本件建物の持分4分の3を有しており、同持分については、同年6月25日、Bに対して相続を原因とする所有権移転登記がされた。（甲3、甲8、甲13、乙4）

(4) 平成15年11月1日ころ、乙の相続財産について、原告、戊、B、C及びDの間で遺産分割協議が成立し、原告は、旧Aの土地のうち後に分筆されて別紙物件目録1記載の土地（以下「本件土地」という。）となった部分の所有権及び乙が有していた本件建物の持分4分の1を取得するものとされた。なお、平成15年12月18日、旧Aの土地から本件土地が分筆され、平成16年1月9日、本件土地につき原告に対して、残余の土地につきBに対して、また、本件建物につき乙の所有名義のままとされていた持分4分の1に関して原告に対して、それぞれ既に述べた各相続に係る所有権等の移転登記がされた。（甲3、甲8、甲11ないし甲13、乙4）

(5) 原告は、平成16年12月7日、Eとの間で、本件土地を1925万円で売却する旨の売買契約を締結し、平成17年1月25日、同人に本件土地を引き渡した（以下、上記の契約に基づく本件土地の譲渡を「本件譲渡」という。）。

(6) 原告は、平成18年3月10日、小田原税務署長あてに平成17年分所得税の確定申告書

(以下「本件確定申告書」という。)を提出した。この際、原告は、本件譲渡に係る長期譲渡所得の金額を1613万3655円、納付すべき税額を210万0600円と記載する一方で、本件譲渡について、本件特別控除の適用を受けようとする旨の記載をしなかった。

- (7) 原告は、平成18年12月27日、小田原税務署長に対し、平成17年分の所得税につき、長期譲渡所得の金額を0円、納付すべき税額を0円とする更正の請求(以下「本件更正の請求」という。)をした。
- (8) 小田原税務署長は、平成19年4月25日、本件更正の請求に対し、更正をすべき理由がない旨の通知処分(以下「本件通知処分」という。)をした。
- (9) 原告は、平成19年6月20日、小田原税務署長に対し、異議申立てをしたが、同署長は、同年9月19日、原告の異議申立てを棄却した。
- (10) 原告は、平成19年10月15日、国税不服審判所長に対し、審査請求をしたが、同審判所長は、平成20年4月18日付けで、原告の審査請求を棄却する旨の裁決をした。(甲2)
- (11) 原告は、平成20年10月2日、本件訴えを提起した。

#### 4 被告が主張する原告の課税長期譲渡所得金額及び同税額

- (1) 被告が本訴において主張する、原告の平成17年分の所得税の課税長期譲渡所得金額は、1567万1000円である(別表1の「確定申告」欄の⑧の金額)。この金額は、次のアの金額から、イ及びウの金額を控除した金額(ただし、通則法118条1項の規定により1000円未満の端数を切り捨てた後の金額)である。

ア 譲渡価額(別表2の①の金額) 1925万円

上記金額は、本件譲渡の際の売買価額である。

イ 必要経費(別表2の④の金額) 311万6345円

上記金額は、本件譲渡に係る譲渡資産の取得費及び譲渡に要した費用の合計額である。

ウ 所得控除額の合計額 46万1770円

上記金額は、社会保険料控除8万1770円及び基礎控除38万円の合計額である。

- (2) 被告が本訴において主張する、原告の平成17年分所得税の納付すべき税額は、210万0600円である(別表1の「確定申告」欄の⑬の金額)。この金額は、次のアの金額の合計額からイの金額を控除した残額(ただし、通則法119条1項の規定により100円未満の端数を切り捨てた後の金額)である。

ア 課税長期譲渡所得金額に対する税額(別表1の「確定申告」欄の⑩の金額)

235万0650円

上記金額は、原告の課税長期譲渡所得金額((1))に対する税額であり、措置法31条1項の規定により、100分の15の税率を乗じて算出した金額である。

イ 定率減税額(別表1の「確定申告」欄の⑪の金額) 25万円

上記金額は、経済社会の変化等に対応して早急に講ずべき所得税及び法人税の負担軽減措置に関する法律(平成17年法律第21号による改正前のもの)6条による税額控除の額である。

#### 5 本件の争点及び争点に関する当事者の主張

- (1) 本件譲渡に本件特別控除の適用があるか否か(争点1)

(原告の主張)

ア 本件特別控除は、個人が自ら居住の用に供している家屋及びその敷地を譲渡するような場

合には、これに代わる居住用財産を取得するのが通常であるなど、一般の資産の譲渡に比して特殊な事情があり、担税力も高くない例が多いことなどを考慮して設けられた特例である。

ところで、居住用の家屋とその敷地の用に供されている土地を譲渡する方法としては、家屋と土地を一体として売却する方法だけではなく、家屋を取り壊して土地を更地にした上で売却する方法も一般的な不動産取引として行われているが、本件特別控除の趣旨からは、このような場合も、措置法35条1項に定める家屋とともにその敷地を譲渡した場合に該当すると解すべきである。したがって、個人がその居住の用に供している家屋の全部を、その敷地の用に供されている土地を更地として譲渡する目的で取り壊して当該土地を譲渡した場合は、本件特別控除の適用がある。

また、居住用家屋の一部を譲渡した場合であっても、当該譲渡した部分以外の部分が機能的に見て独立した居住用の家屋と認められない場合には、譲渡によって自己の所有する居住用家屋を失ったといえ、当該譲渡についても本件特別控除の適用はあると解されていることからすれば、個人がその居住の用に供している家屋の一部を、その敷地の用に供されている土地を更地として譲渡する目的で取り壊して当該土地を譲渡した場合、取り壊されなかった残部が機能的にみて独立した居住用の家屋と認められないときは、本件特別控除の適用はある。

なお、一棟の建物の中にその建物を譲渡した者と異なる者が居住する場合に、当該譲渡をした者の配偶者や子など、社会通念に照らしてその者と同居することが通常であると認められる者については当該譲渡をした者と同視することができるとしても、その者が社会通念に照らして当該譲渡をした者と同居することが相当であると認められる者でないときには、その者が居住する部分は、当該譲渡をした者との関係では「居住の用に供されている家屋」に該当しないというべきである。

イ(ア) 本件建物については、昭和49年8月26日ころ、乙と丁との間で、原告を含む乙の家族が本件建物のうちおおむね本件土地上に位置する別紙図面の赤色部分（以下「本件家屋部分」といい、本件建物のうち本件家屋部分を除く部分を「本件残存家屋部分」という。）を使用し、Bを含む丁の家族が別紙図面の青色部分を使用するとの合意をし、以後、この合意に従った使用がされてきた。そして、原告は、平成16年当時、本件土地の所有権及び本件建物の持分4分の1を有し、本件家屋部分に居住する一方、Bは、別紙物件目録2記載の土地の所有権及び本件建物の持分4分の3を有し、上記別紙図面の青色部分に居住していた。

原告及びBは、乙の相続財産に係る遺産分割の協議に当たり、本件建物の共有関係及び本件建物における生活関係を解消する方法について協議をし、その結果として、本件建物を2つに分割し、原告が取得する本件建物の分割部分を取り壊し、また、旧Aの土地を2筆に分筆し、原告が取得する土地を更地にして第三者に売却し、原告がその売却代金を取得して他に転居するとの合意をした。そして、遅くとも平成16年5月ころまでに、本件家屋部分を取り壊して本件土地を更地として譲渡することを可能とするため、Bが本件家屋部分を取り壊すことに同意するとともに、原告がBに本件建物の持分4分の1を譲渡する旨の合意をした。そして、この合意に基づいて、同年6月29日から同年7月4日までの間に、本件家屋部分が取り壊され、そのころ、本件建物の持分4分の1がBに譲渡されたところ、遅くとも本件家屋部分が取り壊された時点でBが上記合意に基づいて本件残存

家屋部分の単独所有権を取得したものと解される。

以上のとおり、原告及びBは、その共有物であった本件建物をその持分及び居住実態に応じて分割し、原告が取得した分割部分である本件家屋部分を取り壊して、更地となった本件土地を売却したものである。そして、本件家屋部分は、原告が起居等の日常生活を行い、その生活の拠点として使用していた場所であり、原告の居住の用に供していた家屋に該当する。他方、原告とBは義理の姉及び妹の関係にすぎず、電気代、ガス代、水道代等の公共料金も使用人数に応じ半額を原告自身がBに支払うなど生計も別であったことから、社会通念上、原告と同居することが通常であるとは認められず、Bの居住の用に供されていた家屋部分（本件建物の2階部分と1階西側の洋間と6畳の間：別紙図面の青色部分）は、原告の居住の用に供している家屋には該当しない。

したがって、原告が、その居住の用に供している家屋の全部である本件家屋部分を、その敷地の用に供されている土地である本件土地を更地として譲渡する目的で取り壊し、本件譲渡をしたといえるから、本件譲渡には本件特別控除の適用がある。

(イ) 仮に、本件家屋部分の取壊しの時点で原告がなお本件残存家屋部分について持分を有しており、上記の取壊しの直後に原告がBに対して本件残存家屋部分についての当該持分を譲渡したものであり、それゆえに上記の取壊しをもって、原告の居住の用に供する家屋の一部の取壊しであると解したとしても、上記の取壊しの前において本件建物の全部が原告の居住の用に供されていたのではなく、原告は本件家屋部分で日常の起居を行うとともに、本件残存家屋部分中の1階に存する玄関、廊下、台所、浴室及びトイレ等の共用部分（以下「本件共用部分」という。）を使用していたのであり、Bが専ら使用する本件建物の2階と1階西側の2部屋を原告が使用することはなかったのであるから、Bが専ら使用する部分は、原告にとっては居住の用以外に供している部分である。そして、原告は、その居住の用に供している部分のうち、日常の起居を行うために不可欠な本件家屋部分を取り壊したのであり、取り壊されなかった残部は本件共用部分のみであり、本件共用部分のみでは、機能的にみて独立した居住用の家屋とは認められない。したがって、本件譲渡には本件特別控除の適用がある。

(被告の主張)

ア 納税者が居住用家屋の一部を取り壊し、その敷地のみを譲渡した場合に、残存する家屋が居住の用に供し得ない場合には本件特別控除を適用することができるかと解するとしても、本件残存家屋部分には本件共用部分があり、現実にもBが居住していることから、機能的にみて独立した一個の居住用の家屋として存在しているものと認められる。

イ 原告は、本件建物を原告の居住部分とBの居住部分とに区分し、その上で本件譲渡に本件特別控除の適用があると主張する。しかし、原告及びBは、物理的に区切りのない本件建物を共有してこれに居住し、日常生活を営む上で重要な意味を有する本件共用部分を共用し、本件建物への水道及び電気の供給に係る契約についてはいずれもBが契約し、電気水道代全額を支払っていた。このような状況からすれば、原告及びBが、本件建物のうち原告の居住部分とBの居住部分とを区分し、それぞれ完全に独立した生活をしていたとはいえないから、原告の上記主張はその前提を欠く。

また、原告は、本件建物を原告が専らし起居していた部分とそれ以外の部分に分割し、原告が当該専らする部分を、Bがそれ以外の部分をそれぞれ取得したと主張する。しかし、上

記原告が取得したとされる部分は区分所有の対象ではなく、1個の独立した物でもないから、独立の所有権の対象とはならず、原告の上記主張はその前提を欠く。本件建物に係る原告の共有持分4分の1は本件建物の全体に及んでいるのであり、原告は、本件家屋部分の取壊し後も本件残存家屋部分の持分4分の1を有していた。したがって、本件家屋部分の取壊しにより原告の居住の用に供している家屋の全部を取り壊したことはない。

ウ 以上のとおりであるから、本件譲渡は、措置法35条1項の要件を具備しない。

- (2) (本件譲渡に本件特別控除の適用がある場合) 原告が、本件特別控除の適用を受けようとする旨を記載した確定申告書を提出しなかったことにつき、措置法35条3項が規定する「やむを得ない事情」があったといえるか否か(争点2)

(原告の主張)

ア 措置法35条1項の趣旨は、(1)(原告の主張)アに述べたとおりであるが、その趣旨を達成するためには、本来、同項の要件に該当する場合にはすべて本件特別控除を適用すべきであるといえる。しかし、課税庁としては納税者による情報提供がなければ本件特別控除の適用があるか否かを判断することができないし、また、本件特別控除が適用されることを望まない納税者の意思に反してまでその適用を強制することは妥当でない。そこで、措置法35条2項は、確定申告書に本件特別控除の適用を受けようとする旨及び同条1項の要件に該当する旨の事情を記載することを求めるとともに、財務省令で定める書類の添付を求め、同項に該当する事実等の情報を納税者側から提供することを求めている。

他方で、措置法35条2項の規定を機械的に適用すると、本件特別控除の適用を望まない者への適用が排除されるのみではなく、本件特別控除の適用を望む者についても確定申告書への記載等がないという理由のみで本件特別控除の適用が排除される結果が生じるおそれがある。そこで、措置法35条3項は、確定申告書への記載等がなかったことについて「やむを得ない事情があるとき」には本件特別控除の適用がある旨を明らかにしたものであり、同項は、その真意から本件特別控除の適用を望まない選択を行った者が更正の請求を行うことを排除するための規定である。したがって、「やむを得ない事情があるとき」に該当する場合は幅広く認められるべきであり、納税者に対して本件特別控除の適用を拒否することが不当又は酷になる場合を広くいうと解するべきである。

イ 本件において、原告は、小田原税務署を4回訪問し、担当官に本件特別控除の適用を望む旨を伝えた上で、それが認められるか否かを相談するという慎重な対応をしたが、いずれの際も、本件特別控除の適用がない旨の回答を受けた。また、原告は、税理士にも本件特別控除の適用について相談したが、本件特別控除の適用を受ける前提で確定申告を行った場合に更正処分を受けることがないとの確信まではないと回答を受けた。さらに、本件のような事例に係る判例等の先例もない。かかる状況の下で、本件特別控除の適用を受ける前提で確定申告を行えば、後に更正処分を受けることは明らかであり、訴訟において敗訴する危険性もあった。このような場合、更正処分及び過少申告加算税の賦課決定処分がされることを承知の上で課税庁の見解に反する申告を納税者に強制することは納税者に酷であるし、いったん課税庁の見解に従った申告をした後に更正の請求を認める方が納税者の事前の納税義務の履行を確保することになり、被告の利益につながる。現実には、過少申告加算税を支払う危険を避けるため、いったん課税庁の見解に従った申告を行った後に、更正の請求を行うことは一般に行われている。

また、課税庁の見解に従った申告を行った後に更正の請求がされた場合、自らの見解が正しいのであれば、課税庁としては措置法35条1項の適用がないことを理由に更正すべき理由がない旨の通知処分を行えば足りるはずである。課税庁の見解が誤りであったと課税庁が認識しながら、課税庁の誤った見解に従った納税者に対し、確定申告書上の選択がないことを理由に更正の請求を認めないことは、いわゆる合法性の原則からみても不当であるし、課税庁が納税者に誤った助言をしておきながら、その助言に従ったことを理由に、過大な租税の支払を行った納税者の救済をしないことは、合法性の原則からは認められない。

したがって、原告が本件特別控除の適用を受けようとする旨の記載を本件確定申告書にしなかったことを理由に、本件特別控除の適用を拒否することは、原告に不当又は酷であるから、措置法35条3項の「やむを得ない事情」に該当する。

ウ なお、措置法35条1項の適用を受けようとする旨の真意がありながら、確定申告書にその旨の記載を欠いたため、措置法35条1項の適用を受けない旨の外観上の表示を行った場合、意思表示の錯誤があるといえるが、このような場合、措置法35条3項に基づいて当該錯誤に基づく意思表示を撤回することができ、このような撤回がされると、確定申告書の課税標準等又は税額等が「法律の規定に従っていなかった」といえるから、通則法23条1項1号による更正の請求が認められる。

(被告の主張)

ア 措置法35条3項は、同条1項の適用を受けるための手続に厳格な様式行為を備えることを要求する結果として生じ得るであろう不都合を防止する趣旨であるところ、確定申告書に特例を適用する旨を記載し、かつ、必要書類を添付する行為は、納税者の課税上の選択権の行使としての意味を持つものであるから、いったん選択権を行使した納税者について、当該選択の変更を容易に認めた場合には、租税債権の早期安定を阻害することになる。したがって、同条3項に定める「やむを得ない事情」とは、天災その他納税者の責めに帰すことのない事由により、確定申告書を提出すること又は確定申告書に特例の適用を受けようとする旨を記載すること若しくはそのための資料を添付することが不可能であったと認められるような客観的事情を指すものであり、納税者個人の主観的事情はこれに当たらないと解される。

イ 原告は、本件特別控除の適用を受けようとする旨を記載した確定申告書を提出しなかったのは、原告がその適用を受けたい旨を告げて小田原税務署で相談をした際、相談に应对した税務職員が、本件特別控除の適用は受けられない旨指導したことによるものであると主張する。しかし、仮にこのような事実があったとしても、一般に納税相談は、税務署側で具体的な調査を行うこともなく、相談者の一方的な申立てに基づき、その申立ての範囲内で、行政サービスとして納税申告をする際の参考とするために、税務署の一応の判断を示すものであって、仮に、その相談が課税にかかわる個別具体的なものであったとしても、その助言内容どおりの納税申告をした場合には、その申告内容を是認することまでを意味するものではなく、最終的にいかなる税務申告をすべきかは納税義務者の判断と責任に任されている。したがって、原告が主張するような相談の事実があったということをもって、措置法35条3項に規定する「やむを得ない事情」があったということはできない。

また、原告が本件特別控除の適用を受けようとする旨を記載した確定申告書を提出しなかった理由は、本件土地の譲渡について措置法35条1項の適用があるか否かについて税理士等の専門家や税務職員の見解などを聴取した上で十分に検討した結果、過少申告加算税の対

象になるのではないかと懸念を持ったことなどから自ら同項の適用を受けないことを選択したというものであるから、原告の個人的な事情によるものであるし、原告は、所得税について相当な知識があるか、あるいは税について専門的知識を有する税理士等の専門家に相談した上で、本件特別控除の適用を受けようとする旨の確定申告書を提出するか否かの判断をしたものであるから、確定申告書の記載と原告の意思との間に錯誤があったともいえない。

以上によれば、本件において、原告が本件特別控除の適用を受けようとする旨の確定申告書を提出しなかったことにつき、原告本人の責めに帰することができない事情はなく、原告に措置法35条3項に定める「やむを得ない事情」があったとはいえない。

ウ なお、仮に、本件において措置法35条1項の要件が具備されていたとしても、措置法35条1項は同項の適用を受けようとする旨の記載をした確定申告書に所定の書類を添付して申告した場合に限り適用されるものであり、原告は、この規定に従った申告をしていなかったものであるから、本件特別控除が適用される要件を具備していない。したがって、原告につき本件特別控除の適用を認めないことが合法性の原則に反するとはいえない。

### 第3 当裁判所の判断

#### 1 認定事実

第2の3に記載した事実に加え、後記認定事実中に掲記した各証拠と弁論の全趣旨によれば、次の事実が認められる。

- (1) 本件建物は、昭和39年12月ころ、旧Aの土地上に建築された。当時の本件建物の所有者は乙であり、原告は、乙らとともに、同年から本件建物に居住していた。(甲3、甲13、乙4、乙5)
- (2) 昭和49年7月ころ、本件建物の2階部分が増築されるとともに、同月15日、本件建物の持分4分の3が丁に贈与された。丁は、遅くとも同年までに、妻であるBや兩名の子とともに、本件建物に居住するようになった。(甲3、甲13、乙4、乙6)
- (3) 増築後の本件建物の構造は別紙図面のとおりであり、その1階に本件共用部分と4部屋の居室が設けられるとともに、その2階には2部屋の居室が設けられていた。なお、増築後における本件建物の登記簿上の床面積は、1階が88.41平方メートル、2階が33.05平方メートルであった。(甲3、甲5、甲13、乙4)
- (4) 乙の死亡後、相続人間で、同人の相続財産に関する遺産分割協議がされたが、平成13年4月10日に丁が死亡したため、いったん遺産分割協議が中断した。その後、平成15年6月ころから、乙の相続財産に関する遺産分割協議が再開されたところ、同月当時、原告及びBが本件建物に居住していた。なお、原告及びBが本件建物に居住していた間、本件建物への水道及び電気の供給に係る契約はB名義でされていたが、原告は自己の負担すべき分として、丁の死亡後はその半額をBに対して支払っていた。(甲3、甲13、乙5、乙6、乙10ないし乙13)
- (5) 遅くとも平成15年8月ころまでには、乙の相続財産であった本件建物の持分及び旧Aの土地に関する遺産分割の方法として、①旧Aの土地を2筆の土地に分筆し、その一方を原告が、他方をBが取得すること、②本件建物の持分4分の1を原告が取得すること、③本件建物のうちおおむね原告が取得する土地にあるその使用に係る部分を取り壊すことが検討されるようになった。(甲3、甲6、甲13)
- (6) 平成15年11月1日ころ、乙の相続財産について、原告、戊、B、C及びDの間で遺産

分割協議が成立し、原告が分筆される予定の本件土地の所有権及び本件建物の持分4分の1を取得する一方、Bが上記の分筆後の別紙物件目録2記載の土地の所有権を取得するものとされた。なお、丁が生前有していた本件建物の持分4分の3は、同人の死亡に伴いBが相続により取得していた。(甲3、甲8ないし甲13、乙4)

(7) その後、旧Aの土地について第2の3(4)に述べた各登記がされ、原告は、遅くとも平成16年6月20日ころまでの間に、本件建物から転居した。(甲3、甲13、乙4、乙5、乙9)

(8) 平成16年6月29日ころから同年7月4日ころまでの間に、本件家屋部分の取壊しがされた。取壊し後の本件残存家屋部分の1階には本件共用部分及び2部屋の居室が残存するとともに、その2階には取壊し前の居室が従前どおり残存した。そして、Bは、上記取壊し後の本件残存家屋部分に居住し続けた。なお、本件家屋部分を取り壊した旨の表示の登記の変更登記は、同年8月17日付けで、同年7月20日の変更等を原因としてされたところ、取壊し後の本件建物の登記簿上の床面積は、1階が69.58平方メートル、2階が33.05平方メートルであった。(甲3、甲4、甲13、乙4、乙6、乙7、乙10、乙12)

(9) 原告は、平成16年7月7日、本件建物の持分4分の1につき、Bに対し、同月3日贈与を原因とする所有権移転登記手続をし、その後、(8)に述べたように本件建物につき表示の登記の変更登記がされた。(甲3、甲13、乙4)

## 2 争点1 (本件譲渡に本件特別控除の適用があるか否か) について

(1)ア 措置法35条1項に定める本件特別控除は、個人が自ら居住の用に供している家屋又はその敷地等を譲渡するような場合は、これに代わる居住用財産を取得するのが通常であるなど、一般の資産の譲渡に比して特殊な事情があり、担税力も高くない例が多いことなどを考慮して設けられた特例であると解される。

ところで、措置法35条1項は、土地又はその土地上に存する権利の譲渡に関しては、災害により当該土地の上に存する家屋が滅失した場合を除いては、個人の居住の用に供し、又は供されていた家屋が現存し、かつ、その家屋とともにその敷地の用に供されている土地等の譲渡がされる場合のみを本件特別控除の対象としており、家屋を任意に取り壊すなどした上でその敷地の用に供されていた土地のみの譲渡をする場合については、直接の定めを置いておらず、このような場合については基本的にその適用をすることは想定されていないものと解される。しかし、その上に家屋の存する土地の取引において、当該家屋を必要としない買主が、当該家屋を売主の負担において取り壊すことを求めることがしばしば見られるとの公知の事情や、上記に述べた措置法35条1項の趣旨からすれば、個人が、その居住の用に供している家屋をその敷地の用に供されている土地を更地として譲渡する目的で取り壊した上、当該土地のみの譲渡をした場合は、上記の家屋をその敷地の用に供されている土地とともに譲渡をした場合に準ずるものとして、措置法35条1項の要件に該当し得ると解することができる。一方、個人が、その居住の用に供している家屋の敷地の用に供されている土地の一部を更地として譲渡するために当該家屋の一部を取り壊し、その取壊し部分の敷地の用に供されていた土地の部分の譲渡をした場合については、措置法35条1項の文理のほか、建物の所有権その他の権利の対象としての特性に照らし、同項にいう家屋の譲渡が当該家屋の全体の譲渡を意味するものと解されることを勘案すると、当該家屋の全体が取り壊された場合と当然には同列に論じ難いが、この一部の取壊しが当該部分の敷地の用に供されていた土地の部分を更地として譲渡するために必要な限度のものであり、かつ、上記の取壊しによ

って当該家屋の残存部分はその物理的形狀等に照らし居住の用に供し得なくなったということができるときは、当該家屋の全体が取り壊された場合に準ずるものとして、当該譲渡につき措置法35条1項を適用し得ると解される。

そして、上記に述べたところは、取り壊された家屋が共有物であったとの一事をもって、直ちに異なって解すべき根拠は見当たらない。

イ そこで、本件について検討するに、1に記載した事実によれば、平成16年6月から7月にかけて本件家屋部分を取り壊された後も、本件残存家屋部分の1階には本件共用部分及び居室が残存するとともに、その2階には取壊し前の居室が従前どおり残存し、かつ、Bが上記取壊し後も本件残存家屋部分に居住し続けたのであるから、その取壊しにより、本件残存家屋部分が居住の用に供し得なくなったということとはできない。

よって、本件譲渡について、措置法35条1項の規定を適用することはできず、その適用がないことを前提とした本件通知処分が違法があるとはいえない。そして、他に本件通知処分が違法であると認めるに足りる証拠はない。

(2)ア 他方、原告は、本件家屋部分を取り壊すことは、原告の居住の用に供していた家屋の全体を、その敷地の用に供されている土地である本件土地を更地として譲渡する目的で取り壊したものと見えるから、本件譲渡につき本件特別控除の適用がある旨主張する。

しかし、1に記載した事実及び証拠（甲3、甲5、甲6、甲13、乙7）によれば、本件建物にあつては、別紙図面に示されているように、本件家屋部分に属しそこに存する2部屋の居室の唯一の出入口となっていた縁側と本件残存家屋部分に属するその2階への階段のいわゆる踊り場とは連続する構造となっており、これらの間を遮断する隔壁等の建物の構成部分は存在しなかったことが認められ、また、既に述べたように、本件建物にあつては、玄関、台所、浴室及びトイレが本件残存家屋部分に属する1階の本件共用部分にそれぞれ各1箇所に設けられているのみであり、平成16年当時、原告は、上記の本件共用部分をBと共用していたものと推認され、本件残存家屋部分にもこれらの設備が残存しているところである。このような本件建物の構造及び利用状況に照らすと、本件建物につき実質的には本件家屋部分と本件残存家屋部分の2棟の建物であったと評価することはできず、また、本件家屋部分につき構造上区分されることにより独立して住居としての用途に供することができるものに当たると評価することもできないことに加え、後記のとおり、本件の事実経過の下においては、本件家屋部分の取壊し後も本件残存家屋部分につき原告が持分4分の1を有し、これをBに贈与したと評価されることなども併せ考慮すれば、平成16年6月から7月に行われた本件建物中の本件家屋部分の取壊しをもって、原告がその居住の用に供している家屋全部を取り壊したと評価することはできない。

また、原告は、原告とBとの間の共有物分割の合意により、本件建物が本件家屋部分と本件残存家屋部分とに現物分割され、原告が本件家屋部分の所有権を取得してその全体を取り壊し、他方、Bが本件残存家屋部分の単独所有権を取得した旨を主張する。しかし、上記に述べた本件建物の構造等からすれば、原告とBとの合意をもって直ちに本件家屋部分と本件残存家屋部分とがそれぞれ別個の所有権の客体になると解することはできない。また、本件建物につき1(8)及び(9)並びに第2の3(4)に述べたように各登記がされており、他方、本件家屋部分を取り壊された時点でBが当然に本件残存家屋部分につき単独で所有権を有することとなるとする合意等がされたことを認めるに足りる証拠はない。したがって、原告の

上記主張を採用することはできない。

イ 次に、原告は、本件建物のうち原告が「居住の用に供している部分」といえるのは、本件家屋部分及び本件残存家屋部分に属する本件共用部分のみであったところ、本件家屋部分の取壊しにより、上記のうち本件共用部分のみが残存し、原告との関係では、本件共用部分のみでは、機能的に見て独立して居住の用に供し得なくなったとして、本件譲渡につき本件特別控除の適用がある旨主張する。

しかし、原告の上記の主張は、建物の一部の取壊しの場合について広く本件特別控除の適用があるとするもので、既に述べたように、その前提において問題があるというべきである。また、原告は、平成16年当時、Bとともに本件建物に居住していたところ、本件建物の構造は別紙図面のとおりであったことに加え、Bが原告の義姉であり、原告及びBが乙及び丁の生前から長期間にわたって本件建物に居住していて、証拠（甲3、甲13）及び弁論の全趣旨によれば、これらの者が死亡するまでの間は本件建物に居住していた親族間の関係は平穏であり、その死亡後も生活状況としては基本的に従前のものを継続するものであったと認められること、現に、既に述べたように本件建物への水道及び電気の供給に係る契約はB名義でされていたことなどを勘案すれば、本件家屋部分及び本件共用部分について、親族間の情宜を基礎とした事実上の区分を超えて、それらの部分のみを原告の居住の用に供することと定められていたと認めることには疑問を差し挟む余地が残るといえるべきである。

そして、本件においては、既に述べたように、本件建物は、その一部取壊し後もいまだその経済的効用を維持しているのであるから、原告が本件残存家屋部分に居住し続けずに転居したとしても、措置法35条1項は適用されないといえるべきであり、原告の上記主張を採用することはできない。

#### 第4 結論

以上によれば、原告の請求は、その余の点を判断するまでもなく理由がないから棄却することとし、訴訟費用の負担について、行政事件訴訟法7条、民事訴訟法61条を適用して、主文のとおり判決する。

東京地方裁判所民事第3部

裁判長裁判官 八木 一洋

裁判官 衣斐 瑞穂

裁判官 中島 朋宏

別紙

物件目録

1 土地

所在 小田原市

地番

地目 宅地

地積 157.49平方メートル

2 土地

所在 小田原市

地番

地目 宅地

地積 60.68平方メートル

3 建物

所在 小田原市

家屋番号

種類 居宅

床面積 1階 88.41平方メートル

2階 33.05平方メートル

## 通知処分等の経緯

(単位：円)

項目		確定申告	更正の請求	更正をすべき理由がない旨の通知	異議申立て	異議決定	審査請求	審査裁決
年月日		平成18年3月10日	平成18年12月27日	平成19年4月25日	平成19年6月20日	平成19年9月19日	平成19年10月15日	平成20年4月21日
総所得金額	①	0	0	更正をすべき理由がない旨の通知処分	0	棄却	0	棄却
分離長期譲渡所得の金額	②	16,133,655	0		0		0	
内訳	譲渡価額	③	19,250,000		19,250,000		19,250,000	
	必要経費	④	3,116,345		3,116,345		3,116,345	
	特別控除額	⑤			16,133,655		16,133,655	
所得控除の額の合計額	⑥	461,770	461,770		461,770			
課税総所得金額	⑦	0	0		0		0	
課税分離長期譲渡所得金額	⑧	15,671,000	0		0		0	
課税総所得金額に対する税額	⑨	0	0		0		0	
課税分離長期譲渡所得金額に対する税額	⑩	2,350,650	0		0		0	
定率減税額	⑪	250,000	0		0		0	
源泉徴収税額	⑫	0	0		0		0	
納付すべき税額	⑬	2,100,600	0		0		0	

## 分離長期譲渡所得金額の計算

(単位：円)

項目	金額
① 譲渡価額	19,250,000
② 取得費	962,500
③ 譲渡費用	2,153,845
④ 必要経費計 (②+③)	3,116,345
⑦ 差引金額 (①-④)	16,133,655
⑧ 特別控除額	0
⑨ 譲渡所得金額 (⑦-⑧)	16,133,655

省略