

最高裁判所(第三小法廷) 平成●●年(〇〇)第●●号 所得税更正処分等取消請求上告受理事件

国側当事者・国(熱田税務署長、名古屋北税務署長、千種税務署長)

平成22年4月13日破棄・差戻し

(第一審・名古屋地方裁判所 平成●●年(〇〇)第●●号、平成●●年(〇〇)第●●号、平成19年5月17日判決、本資料257号-105・順号10714)

(控訴審・名古屋高等裁判所 平成●●年(〇〇)第●●号、平成20年12月18日判決、本資料258号-250・順号11108)

判 決

当事者の表示 別紙当事者目録記載のとおり

上記当事者間の名古屋高等裁判所平成●●年(〇〇)第●●号所得税更正処分等取消請求事件について、同裁判所が平成20年12月18日に言い渡した判決に対し、上告人らから上告があった。よって、当裁判所は、次のとおり判決する。

主 文

原判決を破棄する。

本件を名古屋高等裁判所に差し戻す。

理 由

上告代理人貝阿彌誠ほかの上告受理申立て理由について

以下に摘示する租税特別措置法(以下「措置法」という。)及び都市計画法(以下「都計法」という。)の各条項は、それぞれ別表記載のものをいう。

- 1 本件は、被上告人らが、その所有する土地を被上告補助参加人(以下「参加人」という。)に売却した対価について措置法33条の4第1項1号所定の長期譲渡所得の特別控除額の特例(以下「本件特例」という。)が適用されるものとして所得税の申告をしたところ、上告人らから、本件特例の適用は認められないとして各更正及び過少申告加算税の各賦課決定を受けたので、上記各更正のうち確定申告額ないし修正申告額を超える部分及び上記各賦課決定(修正申告をした被上告人については修正申告額を超える本税額に係る部分)の取消しを求める事案である。
- 2 (1) 都計法によれば、① 都市計画施設の区域内において建築物の建築をしようとする者は、政令で定める軽易な行為等を除き、都道府県知事の許可を受けなければならない(53条1項)、② 都道府県知事は、上記①の許可の申請があった場合において、当該建築が都市計画施設に関する都市計画に適合し、又は当該建築物が所定の要件に該当し、かつ、容易に移転し、若しくは除却することができるものであると認めるときは、その許可をしなければならないが(54条)、③ 都道府県知事は、都市計画施設の区域内の土地でその指定したものの区域(以下「事業予定地」という。)内において行われる建築物の建築については、上記②にかかわらず、上記①の許可をしないことができ(55条1項本文)、④ 都道府県知事(土地の買取りの申出の相手方として公告された者がいるときは、その者)は、事業予定地内の土地の所有者から、上記③により

建築物の建築が許可されないときはその土地の利用に著しい支障を来すこととなることを理由として、当該土地を買い取るべき旨の申出があった場合においては、特別の事情がない限り、当該土地を時価で買い取るものとする（５６条１項）とされている。

なお、上記各規定により都道府県知事が行うこととされている許可、買取り等については、都計法等の規定により、地方自治法２５２条の１９第１項の指定都市においては、当該指定都市の長が行うものとされている。

(2) 措置法３３条の４第１項１号は、個人の有する資産で措置法３３条１項各号又は３３条の２第１項各号に規定するものがこれらの規定に該当することとなった場合において、その者がその年中にその該当することとなった資産のいずれについても措置法３３条又は３３条の２の規定の適用を受けないときは、これらの全部の資産の収用等又は交換処分等による譲渡については、措置法３１条１項に規定する長期譲渡所得の特別控除額の上限は、同条４項所定の１００万円ではなく、５０００万円とする旨規定しており（これが本件特例である。）、措置法３３条１項３号の３は、土地等が都計法５６条１項の規定に基づいて買い取られ、対価を取得する場合等を掲げている。

3 原審の確定した事実関係の概要は、次のとおりである。

(1) 参加人による公園用地の取得について

ア 参加人においては、都市計画施設である公園又は緑地の区域内の土地について、必要に応じて都計法５５条１項の規定による事業予定地の指定をし、事業予定地内の土地の所有者からの申出を受けて当該土地の買取りを行っていた。

イ 参加人による上記の土地の買取りは、次のような手順により行われていた。すなわち、① 上記区域内の土地の地権者で参加人による土地の買取りを希望するものが、参加人に対し、仮の土地買取申出書を提出し、② 参加人が当該土地を購入する予算措置を講ずることができた時点で、名古屋市長（以下「市長」という。）において当該土地を事業予定地に指定してその旨の公告をし、③ 参加人の担当職員が、地権者に対し、都計法５３条１項の規定による建築許可の申請をするよう促し、④ その申請に対しては、市長が都計法５５条１項本文の規定により建築不許可の決定をし、⑤ 地権者から都計法５６条１項の規定による土地買取りの申出を受けて、市長において地権者との間で当該土地の売買契約を締結するというものであった。

なお、参加人においては、上記③の申請に係る申請書に添付すべき建築図面（都市計画法施行規則３９条参照）として、あらかじめ５、６種類の図面を用意しており、地権者が提出した申請書にどの図面を添付するかは、参加人の担当職員が、当該土地の面積等に応じて適当と思われる図面を任意に選択していた。

(2) 被上告人甲ら関係

ア 被上告人Dを除く被上告人ら８名（以下「被上告人甲ら」という。）は、第１審判決別紙Q町の物件目録１記載の土地（以下「Q町の土地１」という。）を共有しており、被上告人甲（以下「被上告人甲」という。）は、同目録２及び３記載の各土地（以下、それぞれ「Q町の土地２」などといい、Q町の土地１と併せて「Q町の各土地」という。）を所有していた。

イ 市長は、昭和５３年５月２４日、Q町の各土地を含む近隣地域につき都市計画決定（名古屋都市計画公園●●・●●・●●号E公園）をした。

ウ 被上告人甲は、Q町の各土地につき、具体的な利用計画を有していなかったが、公園用地に指定されていてその利用、処分が困難であると聞き、参加人に問い合わせたところ、参加人の

担当職員から、建築物の建築は制限されているが、他に譲渡するのであれば参加人が買い取る意向であり、その対価に対する課税については本件特例が適用される旨の教示を受けた。そこで、被上告人甲は、被上告人甲らを代表して、Q町の各土地を参加人に売却する意向を参加人に伝えた。

エ 市長は、平成10年5月25日、Q町の土地1を事業予定地に指定した。被上告人甲らは、Q町の土地1につき、同年11月27日付けで、市長に対し都計法53条1項の規定による建築許可の申請をし、同年12月4日付けで建築不許可の決定を受け、同月7日付けで、市長に対し都計法56条1項の規定による買取りの申出をした。市長は、同11年2月1日、被上告人甲らとの間で、Q町の土地1を代金1億2130万2000円で買い取る旨の売買契約を締結し、同月19日、被上告人甲らに対し、上記代金を支払った。

また、市長は、平成11年6月3日、Q町の土地2及び3を事業予定地に指定した。被上告人甲は、同年10月6日付けで、Q町の土地2につき、市長に対し都計法53条1項の規定による建築許可の申請をし、同月12日付けで建築不許可の決定を受け、同月15日付けで、Q町の土地2及び3につき、市長に対し都計法56条1項の規定による買取りの申出をした。市長は、同年11月30日、被上告人甲との間で、Q町の土地2を代金5683万2000円で、Q町の土地3を代金777万6000円でそれぞれ買い取る旨の売買契約を締結し、同年12月22日、被上告人甲に対し、上記代金を支払った。

なお、上記の各建築許可申請に係る申請書に添付された建築図面は、いずれも参加人の担当職員が用意し、Q町の各土地の面積、形状に合うものを適宜選択して添付したものであり、被上告人甲は、これらの図面が添付されることを知らなかった。

(3) 被上告人D関係

ア 被上告人Dは、第1審判決別紙R町の物件目録1ないし3記載の各土地（以下、これらを「R町の各土地」といい、Q町の各土地と併せて「本件各土地」という。）を所有していた者である。

イ 市長は、昭和47年12月6日、R町の各土地を含む近隣地域につき都市計画決定（名古屋都市計画緑地第●●号I緑地）をした。

ウ 被上告人Dは、R町の各土地につき具体的な利用計画を有しておらず、平成10年には、参加人の担当職員の求めに応じて、R町の各土地を参加人が緑地として無償で使用することを許諾した。その際、参加人の担当職員は、買取りの予算措置を講ずることができ次第連絡するので、あらかじめ土地の買取りに関する書類を提出してほしい旨申し入れた。そこで、被上告人Dは、R町の各土地につき、仮の土地買取申出書を提出した。

エ 市長は、平成11年6月3日、R町の各土地を事業予定地に指定した。被上告人Dは、R町の各土地につき、同12年8月9日付けで、市長に対し都計法53条1項の規定による建築許可の申請をし、同月16日付けで建築不許可の決定を受け、同月17日付けで、市長に対し都計法56条1項の規定による買取りの申出をした。市長は、同年10月5日、被上告人Dとの間で、R町の各土地を代金合計3億6683万4800円で買い取る旨の売買契約を締結し、同月26日、被上告人Dに対し、上記代金を支払った。

なお、上記の建築許可申請に係る申請書に添付された建築図面は、参加人の担当職員が適宜用意したものであった。

4 原審は、上記事実関係の下において、被上告人らはいずれも本件各土地の売却の対価（以下「本

件対価」という。)について本件特例の適用を受けることができると判断して、被上告人らの請求を認容した。その理由は、要旨次のとおりである。

(1) 都計法56条1項の文理上、事業予定地内の土地の所有者が当該土地の買取りの申出を行うためには、現実に都計法53条1項の建築許可の申請を行うこと及び同申請に対し不許可決定がされることは要件とされていない。また、都計法56条1項は、土地買取りの申出を認めることにより、土地利用制限に対する補償を行って実質的に地権者の財産権を保護するとともに、併せて都道府県知事等による土地の先行取得を実現しようとする趣旨に出たものと解することができる。

(2) 本件特例は、地権者がその土地を都道府県知事等に買い取ってもらう場合の譲渡所得について税法上の特典を与えることによって、都計法の上記立法目的を間接的に実現しようとする政策的意図に出たものということができる。そうすると、本件特例の適用を受けるためには、具体的な建築意思までは必要ではなく、建築物の建築が許可されないことを理由に買取りを求めるとの意思が明確であれば足りるものと解される。

(3) 被上告人らは、事業予定地に指定された本件各土地につき、都計法56条1項の規定による買取り申出をして、参加人にこれを譲渡したものであり、本件特例の適用を否定すべき事情はない。

5 しかしながら、原審の上記判断は是認することができない。その理由は、次のとおりである。

(1) 都計法53条1項の許可又は不許可は、都市計画施設の区域内において「建築物の建築をしようとする者」からの申請に対する応答としてされるものであり、都計法56条1項の規定は、建築物の建築をしようとする土地の所有者が意図していた具体的な建築物の建築が都計法55条1項本文の規定により許可されない場合には、上記所有者は、その土地の利用に著しい支障を来すこととなることから、都道府県知事等に対し、当該土地の買取りを申し出ることを認めたものと解される。したがって、都計法56条1項の規定による土地の買取りの申出をするには、当該土地の所有者に具体的に建築物を建築する意思があったことを要するものというべきである。

また、措置法33条1項3号の3が都計法56条1項の規定による土地の買取りを掲げているのは、土地の所有者が意図していた具体的な建築物の建築が事業予定地内であるがために許可されないことによりその土地の利用に著しい支障を来すこととなる場合に、いわばその代償としてされる当該土地の買取りについては、強制的な収用等の場合と同様に、これに伴い生じた譲渡所得につき課税の特例を認めるのが相当であると考えられたことによるものと解される。

そうすると、土地の所有者が、具体的に建築物を建築する意思を欠き、単に本件特例の適用を受けられるようにするため形式的に都計法55条1項本文の規定による不許可の決定を受けることを企図して建築許可の申請をしたにすぎない場合には、たと同申請に基づき不許可の決定がされ、外形的には都計法56条1項の規定による土地の買取りの形式が採られていたとしても、これをもって措置法33条1項3号の3所定の「都市計画法第56条第1項の規定に基づいて買い取られ、対価を取得する場合」に当たるということはできない。したがって、上記のような場合、当該所有者は当該対価について本件特例の適用を受けることができないものと解するのが相当である。

(2) 前記事実関係によれば、被上告人らは、いずれも、本件各土地につき、具体的な利用計画を有しておらず、被上告人らが市長に対して提出した各建築許可申請書に添付された建築図面も、参加人の担当職員が適宜選択して添付したものであったというのであるから、被上告人らに具体

的に建築物を建築する意思がなかったことは明らかである。被上告人らは、当初から参加人に本件各土地を買い取ってもらうことを意図していたものの、本件特例の適用を受けられるようにするため、形式的に建築許可申請等の手続をとったものにすぎない。参加人による本件各土地の買取りは、外形的には都計法56条1項の規定による土地の買取りの形式が採られているものの、被上告人らには、その意図していた具体的な建築物の建築が許可されないことにより当該土地の利用に著しい支障を来すこととなるという実態も存しない。したがって、本件対価について本件特例の適用はないというべきである。

- 6 以上と異なる原審の判断には、判決に影響を及ぼすことが明らかな法令の違反がある。論旨は理由があり、原判決は破棄を免れない。そして、被上告人らは、上告人らによる前記各更正等が信義則に反する旨主張するので、その点について更に審理を尽くさせるため、本件を原審に差し戻すこととする。

よって、裁判官全員一致の意見で、主文のとおり判決する。

最高裁判所第三小法廷

裁判長裁判官 田原 睦夫

裁判官 堀籠 幸男

裁判官 那須 弘平

裁判官 近藤 崇晴

裁判官藤田宙靖は、退官につき署名押印することができない。

裁判長裁判官 田原 睦夫

(別表)

措置法 3 1 条 1 項	平成 1 4 年法律第 1 5 号による改正前のもの
措置法 3 1 条 4 項	平成 1 6 年法律第 1 4 号による改正前のもの
措置法 3 3 条	Q町の土地 1 の譲渡につき、平成 1 1 年法律第 7 0 号による改正前のもの Q町の土地 2 及び 3 の譲渡につき、平成 1 2 年法律第 1 3 号による改正前のもの R町の各土地の譲渡につき、平成 1 3 年法律第 7 号による改正前のもの
措置法 3 3 条の 2	Q町の土地 1 の譲渡につき、平成 1 1 年法律第 7 0 号による改正前のもの Q町の土地 2 及び 3 の譲渡につき、平成 1 2 年法律第 1 3 号による改正前のもの R町の各土地の譲渡につき、平成 1 5 年法律第 8 号による改正前のもの
措置法 3 3 条の 4 第 1 項	平成 1 6 年法律第 1 4 号による改正前のもの
都計法 5 3 条 1 項	平成 1 1 年法律第 1 6 0 号による改正前のもの
都計法 5 4 条	平成 1 2 年法律第 7 3 号による改正前のもの
都計法 5 5 条 1 項、5 6 条 1 項	現行の規定

当事者目録

上告人	熱田税務署長 藤具 豊
上告人	名古屋北税務署長 松原 學
上告人	国
同代表者法務大臣	千葉 景子
処分行政庁	千種税務署長 清 訓芳
上記3名指定代理人	須藤 典明 新田 智昭 平野 貴之 中嶋 明伸 宇津木 克美 早川 充 浅野 真哉 松田 清志 近田 真佐志 若島 文宏
被上告人	甲
被上告人	乙
被上告人	丙
被上告人	丁
被上告人	戊
被上告人	A
被上告人	B
上記3名法定代理人親権者	丙 丁
被上告人	C
上記8名訴訟代理人弁護士	加藤 厚 加藤 倫子 木全 圭樹 中川 由美
上記8名補佐人税理士	荒川 章三
被上告人	D
同訴訟代理人弁護士	加藤 洪太郎 佐久間 信司
同補佐人税理士	杉本 敦永
上記9名補助参加人	名古屋市

同代表者市長	河村 たかし	
同訴訟代理人弁護士	齋藤 勉	
	水野 泰二	
	木村 俊昭	
	鈴木 典行	
	船野 徹	
	内田 智宏	
	同指定代理人	近藤 康喜
		今西 悟
		花田 彰紀
		日比 悟史
鈴木 康生		
山川 陽一		

平成●●年（〇〇）第●●号

上告受理申立て事件番号 名古屋高等裁判所平成●●年（〇〇）第●●号

申立人 熱田税務署長 ほか2名

相手方 甲 ほか8名

上告受理申立て理由書

平成21年3月2日

最高裁判所 御中

上告受理申立人ら指定代理人 貝阿彌 誠
岸 秀光
平野 貴之
木崎 弘之
武藤 政男
九岡 芳彦
竹内 寛和
松田 清志
近田 真佐志
田中 朋子

申立人は、以下のとおり、上告受理申立ての理由を明らかにする。

略語は、本書面において新たに用いるもののほか、原判決の例による。

第1 事案の概要等

1 事案の概要

本件は、相手方らが、名古屋市（相手方ら補助参加人）が定めた都市計画に関し、都市計画法（平成12年法律第73号による改正前のもの。以下「法」という。）55条1項にいう事業予定地（ただし、都市計画施設の区域内の土地に係るもの）内のその所有地（本件各土地）をそれぞれ同市に売却したことについて、当該売却（本件売却）は租税特別措置法（平成12年法律第13号による改正前のもの。以下「措置法」という。）33条1項3号の3にいう「都市計画法第56条第1項の規定に基づいて買い取られ」た場合に該当し、本件売却による対価（本件対価）については措置法33条の4第1項1号に規定する5000万円の特別控除の特例（本件特例）が適用されるとして、その適用を前提とする所得税の確定申告をしたところ、所轄税務署長から、本件対価については本件特例は適用されないとして所得税の更正処分及び過少申告加算税の賦課決定処分をされたため、その取消しを求めている事案である。

本件対価について本件特例が適用されるためには、本件売却が措置法33条の4第1項1号、33条1項3号の3にいう「都市計画法第56条第1項の規定に基づいて買い取られ」た場合に該当するのでなければならぬところ、第一審判決はこれを否定して相手方らの請求をいずれも棄却したが、原判決は、これを肯定し、本件対価については本件特例が適用されるとして、第一審判決を

取り消した上、相手方らの請求をいずれも認容した。

2 原判決の要旨

原判決は、法56条1項にいう「前条第1項本文の規定により建築物の建築が許可されないときはその土地の利用に著しい支障をきたすこととなることを理由として、当該土地を買い取るべき旨の申出があつた場合においては」とは、「55条1項本文の規定により事業予定地内において建築許可がされないことを理由として、土地の買取を申し出た場合には、」という趣旨を意味するのであり、「「事業予定地内において54条の許可基準に適合する建築物を建築することを計画しても、そのような建築物の建築の許可もされない状況にあるので、これを理由に買取申出をした場合には、」という程度であれば足りる」と解釈した上（原判決29ページ）、法56条1項の規定に基づいて買い取られた場合に該当するといえるためには、地権者において、現実に法53条1項所定の建築許可の申請をしたが不許可となったことや、同申請につき地権者が具体的建築意思を有することは必要ないと判示して（原判決31ページ）、本件売却は法56条1項の規定に基づいて買い取られた場合に該当し、本件対価については本件特例が適用されるとした。

3 原判決の法令解釈の誤り

以下に述べるとおり、原判決は、措置法33条の4第1項1号、33条1項3号の3、法56条1項の解釈適用を誤っており、その法令解釈の誤りは、もとより判決の結論に影響を及ぼすものであって、重要なものであるから、本件は「法令の解釈に関する重要な事項を含むものと認められる事件」（民事訴訟法318条1項）に当たるといふべきである。

第2 法56条1項の規定に基づいて買い取られた場合に該当するといえるためには、「法55条1項本文の規定により建築物の建築が許可されないときはその土地の利用に著しい支障をきたすこととなること」が客観的に認められなければならないこと

法56条1項は、都道府県知事等（本件では名古屋市長）が、「事業予定地内の土地の所有者から、前条第1項本文の規定により建築物の建築が許可されないときはその土地の利用に著しい支障をきたすこととなることを理由として、当該土地を買い取るべき旨の申出があつた場合においては、特別の事情がない限り、当該土地を時価で買い取るものとする。」として、都道府県知事等において事業予定地内の土地を一定の場合には買い取るべき義務を負うことを規定したものである。

したがって、措置法33条の4第1項1号、33条1項3号の3にいう「都市計画法第56条第1項の規定に基づいて買い取られ」た場合に該当するといえるためには、上記買取り義務の履行として買い取られたというのでなければならない。

そして、上記買取り義務を負う場合は、単に「事業予定地内の土地の所有者から、当該土地を買い取るべき旨の申出があつた場合」というのではなく、事業予定地内の土地の所有者から、「前条第1項本文（注・法55条1項本文）の規定により建築物の建築が許可されないときはその土地の利用に著しい支障をきたすこととなることを理由として」、当該土地を買い取るべき旨の申出があつた場合というのである。

そうすると、法56条1項の規定に基づいて買い取られた場合に該当するといえるためには、単に「事業予定地内の土地の所有者から、当該土地を買い取るべき旨の申出があつた場合」に買い取られたというだけでは足りず、当該申出につき、客観的に見て、「法55条1項本文の規定により建築物の建築が許可されないときはその土地の利用に著しい支障をきたすこととなること」が理由であることが認められなければならないといふべきであり、その前提として、当然ながら、「法55条1項本

文の規定により建築物の建築が許可されないときはその土地の利用に著しい支障をきたすこととなること」が客観的に認められなければならないというべきである。原判決の解釈は、結局のところ、「事業予定地内の土地の所有者から、当該土地を買い取るべき旨の申出があった場合」に買い取られたというだけで足りることに帰着し、このような解釈では、法56条1項がわざわざ「前条第1項本文の規定により建築物の建築が許可されないときはその土地の利用に著しい支障をきたすこととなることを理由として」と規定していることが無意味に帰してしまう。

このことは、第3ないし第5において述べるところからしても明らかである。

第3 法55条1項の事業予定地の指定がされただけでは、「土地の利用に著しい支障をきたすこととなる」とはいえないこと

1 原判決の誤り

原判決は、「事業予定地内の地権者は、当該土地で建築物の建築を計画することが實際上困難であることが明確となって」いるとした上、「地権者は、当該土地の利用には都市計画事業に起因する著しい支障が生じ、不利益を被らざるを得ないから、これに対して適切な補償措置を受けることができることが必要である」（原判決29、30ページ）などと判示しており、事業予定地の指定がされただけで、当該事業予定地内の土地の所有者に、補償措置を講じなければならないほどの不利益が生じると理解しているようである。

しかしながら、以下で述べるように、事業予定地の指定がされただけでは、原判決のいう補償措置を講じなければならないほどの不利益が生じたとはいえず、原判決の上記理解は誤っている。

2 法55条1項の事業予定地の指定がされた場合の制限内容

(1) 法の他の建築等の制限と事業予定地の指定に伴う制限との比較

法には、都市計画事業が認可、承認される前段階で土地の利用について制限を課した規定として、55条1項のほか、52条の2第1項、57条の3第1項がある。

ア 法52条の2第1項の制限

法52条の2第1項の制限は、市街地開発事業予定区域内における行為制限の規定である。市街地開発事業等予定区域制度とは、大規模な面的開発を行う事業について、将来にわたる事業施行の障害となる乱開発や投機的な土地取引の進行を防止するため、事業の種類、名称、施行予定者、区域等の基本的事項が明らかとなった段階で都市計画決定を可能とする制度であり（建設行政実務研究会編・都市計画Ⅰ（新建設行政実務講座3）124ページ）、予定区域に関する都市計画が定められると、最長5年以内に事業の認可又は承認の申請することが法律上義務付けられ（法12条の2第4項、60条の2第1項）、近い将来に事業制限や土地の収用が行われることを前提としている。そのため、予定区域内においては、建築物の建築のみならず工作物の建設や土地の形質の変更についても許可制が採用されており（法52条の2第1項）、法65条1項に定める認可、承認の告示後の事業制限に準ずる厳しい行為制限が設けられている（三橋壮吉・改訂都市計画法265ページ）。

イ 法57条の3第1項の制限

法57条の3第1項は、施行予定者が定められている都市計画に係る都市計画施設の区域及び市街地開発事業の施行区域内の土地の所有者に対する利用制限の規定である。この「施行予定者が定められている都市計画」には、①市街地開発事業等予定区域に関する都市計画を経て法12条の3の規定により施行予定者を定めている市街地開発事業又は都市施設に関する都

市計画と、②市街地開発事業等予定区域に関する都市計画を経ないで法11条4項又は12条5項の規定により施行予定者を定めている市街地開発事業又は都市施設に関する都市計画がある。このうち、①の場合は、既に法52条の2ないし52条の5の制限を受けているため、引き続いて建築制限等の規制を行う必要があり、また、②の場合も、施行予定者が定まっており、都市計画の詳細が定まっていることから、事業施行が極めて近く、事業の円滑な施行確保のため、法52条の2第1項と同様の事業制限に準じた都市計画制限がされ、建築物の建築のみならず工作物の建設や土地の形質の変更についても許可制が採用されている（法57条の3第1項、52条の2第1項。なお、①、②のいずれの場合も、法60条の2により2年以内に都市計画事業の認可又は承認の申請をしなければならないとされ、2年を経過した場合には、事業制限に準じた都市計画制限は解消され、法53条ないし57条の通常の都市計画制限が働くことになる（法57条の2ただし書）。

ウ 事業予定地の指定に伴う制限

法55条1項の事業予定地の指定については、通達上は、事業予定地の指定の5年から10年後に事業化が見込まれる場合に行われることを予定しているが（昭和44年9月10日建設省都計発第102号建設省都市局長通達）、法上は、一定の期間内に、施行予定者を定め、都市計画事業の認可又は承認の申請を行うべきことを義務付ける規定はない（現に、名古屋市は、昭和44年ころから本件と同様の方法によって本件都市計画施設の区域内における土地の買取りを進めているにもかかわらず（原判決23ページ、第一審判決39ページ）、それから30年近く経過しても、なお事業予定地の指定を行っている。）。

このように、事業予定地の指定がされただけでは、なお都市計画事業の施行まで期間的な猶予があるため、法52条の2第1項あるいは57条の3第1項（以下、これらを併せて「法52条の2第1項等」ということがある。）のように都市計画事業の施行が切迫している場合と同様の厳格な都市計画制限を課す必要はない。そのため、法55条1項の事業予定地の指定に伴う制限は、建築物の建築について都道府県知事等の許可がされない場合があるものの、上記ア、イの場合とは異なり、既存の建築物の改築又は移転、工作物の建築及び土地の形質の変更については許可自体が不要とされ（法53条1項1号、都市計画法施行令37条）、その限りで土地の利用を許容している。

エ 事業予定地の指定がされた場合であっても、建築物の建築について許可がされる場合も想定されていること

法52条の2第1項及び57条の3第1項は、上記のように、土地の所有者の土地利用を著しく制限しているため、それぞれ、法52条の4第1項あるいは57条の5（以下、これらを併せて「法52条の4第1項等」ということがある。）において、土地の所有者に施行予定者に対する土地の買取請求権を認めている。同請求権が行使された場合、施行予定者がこれを拒否した場合の規定はないことからすると、施行予定者が同請求に応じない場面は想定されておらず、この買取請求権は形成権であると解されている。これは、法52条の2第1項等による制限がされると、都市計画事業の施行が切迫していることから、土地の所有者に建築許可がされる可能性は極めて低いため土地の所有者に対して補償措置を与える必要が高く、また事業の円滑な遂行を実現するために土地の所有者からの自発的な買取請求を促す必要が高いことが理由であると解される。

これに対し、法55条1項の事業予定地の指定がされた場合は、法52条の2第1項等の場

合に比べて都市計画事業の施行が切迫しているとはいえない。そのため、法56条1項の規定に基づく買取りは、法52条の4第1項等とは異なり、都道府県知事等が買取りに応じない場合についての規定があり（法55条1項ただし書、56条2項、3項）、都道府県知事等に買い取るか否かの判断をする裁量権が与えられているものと解される。

そして、法55条1項ただし書、56条2項、3項の各規定からすると、都道府県知事等は、法56条1項の規定に基づく買取りの申出に応じないのであれば、法54条の基準を満たした法53条の建築許可申請について許可することが羈束されるため、事業予定地に指定した区域内の土地の所有者から上記建築許可申請がなされた場合、これを許可するか、あるいは買取りに応じるかを判断しなければならない。この際、都道府県知事等は、当該土地を買い取るだけの予算措置を講じることが困難であり、かつ、都市計画事業の施行まで時間的余裕があるならば、上記建築の許可申請について許可をすることも十分に考えられるのであって、法はこのような場面を想定しているものといえる。

このような法の規定からすると、事業予定地の指定がされたとしても、上記建築許可申請について許可がされることはあり得る。

(2) まとめ

このように、法52条の2第1項、57条の3第1項と比較すれば明らかなおおりに、法55条1項の事業予定地の指定は、それだけで土地の利用を厳しく制限するものではなく、原判決の述べるように、事業予定地の指定がされただけで直ちに補償措置を講じなければならないというものではない。

第4 「土地の利用に著しい支障をきたすこととなる」ことが客観的に認められるためには、実際に許可申請に係る建築物の建築を意図したこと及び法55条1項本文の規定による不許可処分がされたことが必要であること

1 「土地の利用に著しい支障をきたすこととなる」のは、事業予定地の指定がされただけでなく、実際に当該土地に建築物の建築を意図したにもかかわらず当該建築の許可申請が不許可とされた場合に限られること

前記第3の2において詳述したように、都市計画施設の区域内の土地の所有者は、事業予定地の指定がされても、工作物の建築や土地の形質の変更については許可は不要とされ、新たな建築物の建築のみ許可が必要とされているのであり、新たな建築物の建築が許可されることもあり得るのであるから、事業予定地の指定がされただけで直ちに土地の利用に著しい支障が生じることはない。

建築物を建築して当該土地を利用しようとして法54条の基準を満たす建築の許可申請をしたにもかかわらず、当該建築の許可申請が法55条1項本文の規定により不許可とされて初めて、土地の所有者は、実際に意図していた方法での土地の利用が現実には不可能となり、土地の利用に著しい支障をきたすこととなる。

これに対して、当該土地に建築物を建築してその土地の利用をしようとする意思を有していない土地の所有者が、建築する意思のない建築物に係る建築許可申請をして法55条1項本文の規定による不許可処分を受けても、この場合は意図していた方法での土地の利用が制限されるわけではないから、土地の利用に著しい支障をきたすこととはならない。

このように、実際に建築物を建築する意思があり、その建築の許可申請をしたにもかかわらず、これが不許可とされた場合に、土地の利用に著しい支障をきたすこととなるのであるから、法56

条1項の規定に基づく買取りの申出を行うためには、実際に法54条の基準を満たす建築物を建築する意思が必要であると解される。

2 実務上、法56条1項の規定に基づく買取りには、前提として法55条1項本文の規定による不許可処分がされたことが必要であるとの解釈が一般であること

(1) 各地方公共団体における法の施行細則においても、法56条1項の規定に基づく買取りの申出を行うためには、前提として法55条1項本文の規定による不許可処分が必要とされていること

各地方公共団体は、法の施行に関し施行細則を定めることがあり、この細則において、必要な添付書類などを定めていることがある。

そして、都道府県及び政令指定都市の取扱いのうち、確認できたものだけでも13の地方公共団体は、法56条1項の規定に基づく買取りの申出を行うためには、当該地方公共団体に対して、法55条1項本文の規定による不許可処分がされたことの証明書類の添付等を明示的に要求しており、上記解釈に従った運営をしていることが認められる（北海道都市計画法施行細則（昭和45年7月1日規則第82号）第20条、鹿児島県都市計画法施行細則（昭和45年11月4日規則第99号）第8条2項等）。

(2) 法の解説書においても、同様の解釈が述べられていること

三橋・前掲書は、法56条1項の規定に基づく買取りについて、「都道府県知事または指定都市の長（括弧内省略：引用者）は、事業予定地の土地の所有者から、55条1項本文の規定により建築物の建築が許可されないときはその土地の利用に著しい支障をきたすこととなることを理由として、当該土地を買い取るべき旨の申出があった場合においては、特別の事情がないかぎり、当該土地を時価で買い取るものとされる。この場合、買取りに応ずる義務があるのは、54条の基準に適合するにかかわらず不許可とした場合である。」としている（同書286、287ページ）。また、法を所管する国土交通省都市・地域整備局都市計画課が監修する「都市計画法の運用Q&A」（都市計画法研究会編集）1805ページも、「買取りに応ずる義務があるのは、法第54条の許可基準に適合するにかかわらず、不許可とした場合である。」とし、同旨の解説をしている。

以上のように、法の解説書でも、法56条1項の規定に基づく買取りには、法55条1項本文の規定による不許可処分がされていることが必要であるとしている。

(3) 上記の実務上の解釈は、法56条1項の規定に基づく買取りの申出をするには、土地の所有者が実際に許可申請に係る建築物の建築をする意思があるにもかかわらず不許可処分がされたことを必要としていること

このように、行政実務上の解釈では、広く法56条1項の規定に基づく買取りの前提として法55条1項本文の規定による建築不許可処分の存在が必要とされている。

実務においてこのような解釈がとられている理由を考えると、法55条1項本文は、「（事業予定地内において行われる建築物の建築については、法54条の規定にかかわらず、）第53条第1項の許可をしないことができる。」（括弧内引用者）と規定しているから、その文言に照らし、法53条1項の建築の許可申請を前提にしている。そして、法53条は、「都市計画施設の区域内（中略）において建築物の建築をしようとする者は（中略）許可を受けなければならない。」（傍点引用者）と規定しているが、その文言からして、建築物の建築を意図しない者が法56条1項の規定に基づく買取りを申し出るためにあたかも建築物を建築しようとするかのように装

った申請は予定していないと解するのが自然である（この点、法53条を受けて規定されている法施行規則39条は、敷地内における建築物の位置を表示する図面、二面以上の建築物の断面図等の書類を申請書に添付することを要求しており、実際に申請に係る建築物の建築を行うことを前提としていると考えられる。）。

このように、法55条1項本文の規定による不許可は法53条による実際に建築物の建築を行う意思が伴っている者からの申請を前提としており、このように実際に建築意思を伴った建築の許可申請であるからこそ、法55条1項本文の規定により不許可とされることで土地の利用に著しい支障が生じることになり、都道府県知事等は、法56条1項の規定に基づき当該事業予定地内の土地を買い取る必要が生じるというのが実務の理解と考えられる。

3 相手方らには申請に係る建築物を建築する意思が存在しないこと

本件では、原判決が引用する第一審判決が認定しているように、相手方らは、都市計画施設の区域内の土地を名古屋市に買い取ってもらうために同市の指示に従って法53条1項に基づく建築の許可申請書を作成し、また同書面に添付する建築図面は、いずれも同市が用意していたというのであるから（原判決30ページ、第一審判決47ないし53ページ）、相手方らが、そもそも建築物を建築する意思がないのに、これがあるように装って建築の許可申請を行ったものである。

したがって、このような建築の許可申請が不許可とされても、法56条1項が規定する著しい支障が生じたということとはできない。

第5 措置法33条の4第1項（33条1項3号の3）も、上記の法の解釈を前提にして、特別控除を認める趣旨であること

1 措置法33条の4第1項の特別控除制度の趣旨について

措置法33条1項各号に掲げる収用等に伴う買取りについて同法33条の4第1項で所得金額の特別控除が認められている趣旨は、次のとおりである。

すなわち、個人の所有する資産が公共のため又は公益のために必要がある場合には、土地収用法その他の法令の規定に基づき強制的に収用され、又は収用等を前提として買取りが行われることがあるが、このような場合の強制的な手段による資産の収用も譲渡の形態の一つであり、その収用等により交付を受けた金銭（補償金）等は、その収用等のあった日を含む年分の所得税の各種所得の収入金額に算入されることとなる。しかし、このような強制的な譲渡又はその強制力を背景とする買取りに伴い生じた収入金額について全額を課税の対象とすることは、その譲渡が必ずしも個人の自由な意思に基づくものではないこと及びその課税によりその個人の従前と同様の生活維持又は生活保持のための再投資（すなわち代替資産の取得）を阻害する結果となることなど適当でない面があるので、税法上の優遇を与えるものであるとされており、措置法33条1項の特例（代替資産を取得した場合の課税の繰延べの特例）との選択により、特別控除の適用が認められているものである（DHCコンメンタール所得税法6・5606ページ参照）。

2 措置法が5000万円の特別控除を認めている趣旨からすると、法55条1項本文の規定による不許可処分がない場合に本件特例の適用を認めるべきではないこと

措置法33条1項3号の3は、「土地等が都市計画法第52条の4第1項（同法第57条の5において準用する場合を含む。）又は第56条第1項の規定に基づいて買い取られ、対価を取得する場合」と規定しており、法56条1項に基づく買取りとともに、法52条の4第1項及び57条の5の規定に基づく買取りも、同様に取り扱っている。

そして、法52条の4第1項、57条の5の規定に基づく買取りについては、前記第3（4ない

し8ページ)において詳述したように、これらは法52条の2第1項等により事業制限に準じた制限が課せられた場面での譲渡である。これらの場面では、工作物の建築にも許可が必要とされるなど、厳しい建築制限があるため土地の利用について著しい支障が生じることはおのずと明らかであり、譲渡する以外に土地の利用をすることは困難で、譲渡することもやむを得なかったといえることができる。

これに対し、法56条1項は、事業予定地の指定がされた区域内の土地の所有者からの買取りの申出であるところ、前記第3(4ないし8ページ)において詳述したように、事業予定地の指定だけでは、新たな建築物の建築等についてのみ許可が必要とされるにすぎない。

この法56条1項の規定に基づく買取りにも、法52条の4第1項等に基づく買取りと同額の税法上の特別控除を認めるのであれば、法56条1項の規定に基づく買取りにおいても、事業予定地の指定に伴う一般的な権利制限だけでなく、更に譲渡する以外に土地の利用をすることが困難であるという程に実際の土地の利用が制限されたという事情がなければ、均衡が取れないというべきである。したがって、措置法33条の4第1項、33条1項3号の3後段が規定する法56条1項の規定に基づく買取りには、具体的に土地の利用に著しい支障が生じるという要件が必要であり、法55条1項本文の規定により実際に建築物の建築を意図する者がその建築の許可申請を不許可とされたことを当然の前提とし、このような場合に初めて5000万円の特別控除を認める趣旨と解される。

手続的要件を見ても、措置法33条6項は、「第1項又は第2項の規定は、これらの規定の適用を受けようとする年分の確定申告書に、これらの規定の適用を受けようとする旨を記載し、かつ、これらの規定による山林所得の金額又は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を添付しない場合には、適用しない。ただし、当該申告書の提出がなかつたこと又は当該記載若しくは添付がなかつたことにつき税務署長においてやむを得ない事情があると認める場合において、当該記載をした書類並びに当該明細書及び財務省令で定める書類の提出があつたときは、この限りでない。」(下線引用者)と規定し、本件特例の適用を受けるためには財務省令で定める書類の添付が必要とされている。これを受けて、措置法施行規則(平成12年11月30日大蔵省令第83号による改正前のもの。以下同じ。)14条7項5号の9は、法56条1項の規定に基づく買取りであることの証明として、「都道府県知事の当該土地等につき同法第55条第1項本文の規定により同法第53条第1項の許可をしなかつた旨を証する書類及びその買取りをする者の当該土地等を同法第56条第1項の規定により買取りをした旨を証する書類」(下線引用者)の添付を要求している。

また、措置法33条の4第4項も、「第1項の規定は、(中略)同項の規定の適用を受けようとする年分の確定申告書又は同項の修正申告書に、(中略)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。」(下線引用者)と規定し、これを受けて、措置法施行規則15条2項3号で「第14条第7項各号の区分に応じ当該各号に定める書類」として、上記と同じ証明書の添付を要求している。

これらの規定は、法55条1項本文の規定により法53条の申請が不許可とされたことの証明を本件特例の適用を受けるための要件としているのである(なお、この証明書の添付は、本件特例の適用要件とされているから、当該証明書の添付がない場合には、税務署長は本件特例の適用を認めることができない)。

3 本件売却については、本来、公有地の拡大の推進に関する法律(以下「公有地拡大推進法」とい

う。)が適用され、特別控除額は1500万円とされるべき事案であること

(1) 原判決は、「(法)56条1項の手續としては、「事業予定地内の地権者であるところ、建築物の建築が許可されないと聞いているので買取を申し出る。」との趣旨の申請をすれば足りる」と判示した上(原判決30ページ)、本件対価について措置法33条の4第1項1号、33条1項3号の3後段の適用を認め、5000万円の特別控除を認めた。

しかしながら、本件のように、実際に建築物を建築する意思がないのに、これがあるものとして法53条1項の建築の許可申請をし、法55条1項本文の規定による不許可処分を受けた者については、建築物を建築する意思がないために法56条1項にいう「土地の利用に著しい支障をきたすこと」がない。

(2) ところで、公有地拡大推進法においては、都市計画区域内に所在する土地(いまだ事業予定地の指定がない土地)について、当該土地の所有者(建築物を建築する意思のない者を含む。)が地方公共団体等に土地の買取りを希望する場合、地方公共団体等と協議をすることとし(6条1項、5条1項、4条1項1号)、この協議の結果、当該土地が買い取られた場合、土地所有者には譲渡所得金額から特別控除が認められるが、その額は1500万円とされている(措置法34条の2第2項4号)。

本件は、建築物を建築する意思がない場合として、公有地拡大推進法の適用対象となり、本来1500万円の特別控除しか認められないものというべきである。

4 小括

以上のように、措置法の趣旨や、措置法の他の特別控除制度との比較からしても、本件特例を適用するためには、法55条1項本文の規定による不許可処分が必要であると解釈されるべきである。

第6 原判決の解釈は関連事件の高裁判決の判断と相違しており、本件は法令解釈に関する重要な事項を含むものであること

本件と同様の課税処分を受けた納税者が相手方参加人を被告として損害賠償を求めた事件の各控訴審判決においては、「本件売買につき本件特例の適用がないものとして被控訴人ら(引用者注:土地所有者)に対してされた課税は、いずれも税法上適正なものであるといえる。」(平成●●年(〇〇)第●●号・名古屋高等裁判所平成20年8月28日判決4ページ。なお、同事件は現在御庁に上告及び上告受理申立てがなされている(平成●●年(〇〇)第●●号及び同年(〇〇)第●●号。))、「被控訴人(引用者注:名古屋市)が、(中略)本件特例の適用を受けるためには、法56条3項(引用者注:法53条1項の誤りであると思われる)に基づく建築許可申請に際し、申請者において具体的な「建築意思」を有することは不要であるとの判断をしたことについては、過失があったと認めざるを得ない。したがって、被控訴人の職員の前記説明によって、控訴人が損害を被った場合、被控訴人には、控訴人が被った損害を賠償すべき義務があるというべきである。」(平成●●年(〇〇)第●●号・名古屋高等裁判所平成20年9月29日判決9ページ。なお、同事件も現在御庁に上告及び上告受理申立てがなされている(平成●●年(〇〇)第●●号及び同年(〇〇)第●●号。))旨判示されており、いずれも本件課税処分が適法であることを前提としている。

そうすると、原判決の判断は上記各控訴審判決の判断と相違しているから、本件は法令の解釈に関する重要な事項を含む事件である。

また、措置法及び措置法施行規則が添付を要求している書類について、添付を不要とする判断をしているから、国税実務に与える影響が大きく、この意味でも法令の解釈に関する重要な事項を含む事

件である。

第7 結語

以上のとおり、原判決は、措置法33条の4第1項1号、33条1項3号の3、法56条1項の解釈適用を誤ったものであり、その法令解釈の誤りは、もとより判決の結論に影響を及ぼすものであって、重要なものであるから、本件は「法令の解釈に関する重要な事項を含むものと認められる事件」（民事訴訟法318条1項）に当たる。

よって、本件申立てを受理した上、原判決を破棄し、更に相当な裁判を求める。

以上

「添付資料省略」