

東京高等裁判所 平成●●年(〇〇)第●●号 所得税額等の決定処分取消等請求控訴事件  
国側当事者・国(江東東税務署長)

平成23年10月26日棄却・上告・上告受理申立て

(第一審・東京地方裁判所、平成●●年(〇〇)第●●号、平成23年3月18日判決、本資料261号-56・順号11646)

判	決
控訴人	甲
被控訴人	国
代表者法務大臣	平岡 秀夫
処分行政庁	江東東税務署長 音 政次
指定代理人	大西 勝
同上	山口 克也
同上	阿部 晃子
同上	梶山 清児
同上	山本 英樹
同上	橋本 健

### 主 文

- 1 本件控訴を棄却する。
- 2 控訴費用は、控訴人の負担とする。

### 事実及び理由

#### 第1 当事者の求める裁判

##### 1 控訴人

- (一) 原判決を取り消す。
- (二) 江東東税務署長が控訴人に対して平成20年7月8日にした平成16年分の所得税についての所得税額等の決定処分及び無申告加算税の賦課決定処分をいずれも取り消す。
- (三) 訴訟費用は、第1、2審とも被控訴人の負担とする。

##### 2 被控訴人

主文と同旨

#### 第2 事案の概要(略称については、原判決のそれを踏襲する。)

本件は、控訴人が公共事業に伴い、その保有する山林持分につき、平成16年3月29日、国の担当官(B事務所長)と売買契約及び区分地上権設定契約を締結し、平成16年5月中に土地の譲渡代金696万8689円及び地上権設定補償金267万2680円を取得したにもかかわらず、平成16年分の所得税の申告をしなかったため、江東東税務署長から所得税額等の決定処分及び無申告加算税の賦課決定処分を受けたのに対し、租税特別措置法(平成17年法律第21号による改

正前のもの。) 33条の4 (収用交換等の場合の譲渡所得等の特別控除) 第1項に規定する特別措置により、土地の譲渡代金には課税されないのに、これに反してされた上記各処分は違法であるほか、B事務所長との間で、非課税であるとか、課税されない約束の下に上記契約に応じたものであるから、土地の譲渡所得には課税すべきでないなどと主張して、本件各処分の取消しを求める事案である。

原判決は、本件各処分が適法にされたとして、控訴人の請求を棄却したため、これに不服の控訴人が控訴した。

1 前提事実、税額等に関する当事者の主張、争点及び争点に対する当事者の主張は、次の2のとおり、控訴人が当審において追加又は敷衍した主張を付け加えるほか、原判決「事実及び理由」中の「第2 事案の概要」の「1」ないし「4」記載のとおりであるから、これを引用する。

2 控訴人が当審において追加又は敷衍した主張

(一) 買取り等申出日について

(1) 公文書には、日付や作成名義が記載されるのが通常であり、B事務所においても同様であるとの回答を得ているところ、被控訴人が買取り等申出日の根拠とする本件補償額明細書(甲22)には、日付も作成名義も記載がなく、乙6の文書と同封されていただけで、これとの間に割印もなく、ホッチキスで止めることもしてなかったから、一連・一体の公文書としての体裁を有していない。乙6も、表題もなく、買取りを促進するためのお知らせ程度の内容で、買取り等の申出としての意味は明らかではない。乙6と甲22の補償額明細書が送付されたというだけで、買取り等申出日を決定することはできない。

(2) 本件につき中心的に交渉、折衝を担当した丙に対し、買取り等申出をした書面という上記の通知や補償額明細書の送付はない。

そもそも、本件土地は、亡丁の遺産であり、本件契約以前は、3名の共有であるから、共有者である3名全員に通知がされなければ、買取り等申出としての効力を生じない。共有者に共通の認識を持たせ、共通の意思表示をさせることが必要であるから、丙に対し、買取り等申出がされていない本件において、買取り等申出はされていないと評価すべきである。

(3) 乙6と甲22が送付された時点では、立木の取扱い、水涸れ対策と補償、丙の信金の利子の問題等、重要な事項につき話合いの最中であって、これらの事項についての協議がまとまり、対価の額が確定するまで、買取りの申出の内容となる対価の明示をすることはできないはずである。

また、乙6に記載された買取土地の地番は、「H●●」であるが、本件土地は、「H●●」であって、乙6の地番と登記簿の記載とは明らかに表示が異なり、地籍、地番の特定がない。

このような買取り申出書は無効であり、補償額明細書も、上記のとおり、全部の補償額が明示されていないから、買取り等申出書及び補償額明細書としての要件を欠く。

以上のとおり、買取り等申出日は、平成15年5月29日とは認められず、これらの事項が確定した契約日である平成16年3月22日をもって買取り等申出日とすべきである。

(二) 本件特例の適用につき、買取り等申出書の提出日から6か月以内に契約を締結しなければならないこと、これを経過すると、本件特例の適用は受けられないことについて、B事務所から何らの説明もなく、本件補償額明細書等にもその旨の記載はない。法的に説明義務を定めた規定はないにしても、非課税であることが控訴人らの契約締結に至る重要な動機となっているのであるから、非課税に係る要件の説明責任は、B事務所側にあることは当然であり、同事務

所は、その責任を果たしていない。

- (三) 買取り等申出日が被控訴人の主張のとおりとしても、契約締結までに6か月を経過したことにつき、控訴人に帰責事由はない。

本件公共事業においては、無断でトンネル掘削工事が先行したのに対し、控訴人を含めた本件地権者は、工事の差止めを請求することもなく、当初から本件公共事業に協力を惜しまなかった。本件特例は、公共事業施工者に対し、協力的な者に対する税法上の優遇措置であるから、このような場合に本件特例が適用されないことは不当である。

契約に至るまでに相当期間を要した原因は、最低限度の補償問題について、必要かつやむを得ない事項が多岐に亘り、話し合いが継続してきたためであり、例えば、信金からの借入金利の負担を約束しながら（甲15）、利子の負担は、借入当事者である丙がするのが当然であるとの態度をとり続けてきた被控訴人及び岡谷市側に非があり、契約締結まで事務を遅滞させたのは、B事務所側である。

- (四) 買取り等申出証明書につき、諏訪税務署は、B事務所の書類差替えに応ずるべきであった。

B事務所は、それまで控訴人らに約束していた非課税であるとの約束を履行できないような誤った書類を諏訪税務署に差し出したことに気付き、差替えを求めたが、諏訪税務署は、これを拒否した。

しかしながら、課税の根拠となる買取り等の申出書及びその証明書の作成権限は、B事務所であり、B事務所が合理的な判断により、必要であるとして申し出た書類の差替えを拒む権限も理由もない。

結果として、瑕疵ある書類の差替えを認めず、瑕疵ある書類を根拠として課税を行うのは、税務署の越権である。

- (五) 控訴人は、買取り等の申出証明書が送られてきたことから、江東東税務署の職員に対し、2回に亘り、電話で、国の事業に伴う売却による所得であることを告げた上、3月15日までに申告しなければならないのか、どのように処理したらよいかを問い合わせたところ、同職員は、税務署から通知があるまで待機していれば良い、その場合、延滞料は取られないと回答した。

このように、控訴人は、納税につき、遺漏なきよう所管の税務署にお伺いを立て、専門家である税務署職員の指示に従って、忠実に待機していたところ、突然、江東東税務署から、無申告だ、無申告加算税だと告げられたのである。

このように、税務署の職員が誤った説明をしたことにより、控訴人の無申告加算税が生じた場合、控訴人に落ち度はなく、むしろ、税務署職員に職務上の義務違反があるから、本件各処分は、不適法である。

- (六) 本件における信義則の適用を検討するのであれば、公共工事の必要性の下に、歴代の用地課長が非課税であると言い続け、控訴人らは、これを信じて事業に一貫して協力してきたにもかかわらず、また、B事務所が誤りに気付いて書類差替えを求めたにもかかわらず、諏訪税務署がこれを拒むという2重の誤りによって、控訴人らはその期待を裏切られたことが問題とされるべきである。

また、無申告加算税の賦課については、前記のとおり、江東東税務署職員の誤った教示が原因となっているから、まさに、本件については、信義則を適用すべき事案である。

### 第3 争点に対する判断

当裁判所も控訴人の請求は理由がないものと判断する。

その理由は、次のとおり、控訴人が当審において追加又は敷衍した主張に対する判断を加えるほか、原判決「事実及び理由」中の「第3 当裁判所の判断」記載のとおりであるから、これを引用する。

#### 1 買取り等申出日等について

控訴人は、乙6の通知と本件補償額明細書（甲22）を同封して送付しただけでは、一連・一体の公文書としての体裁を有しておらず、買取り等申出日を決定することはできないと主張する。

しかしながら、乙6の通知は、表題こそ、「買取り等申出書」となっていないものの、その内容は、「同封した本件補償額明細書の金額は、本件地権者全員の総額であり、以前に丙様に提示した補償金額に、上記(イ)の区分地上権の設定に伴う補償金も含めた金額と立木移転料の不足分を加えたものである。」とした上、「B事務所用地課としては、乙様及び甲様にお会いして、本件公共事業及び今回提示する補償金額に理解をいただき・・・取用によるのではなく、・・・任意での契約をお願いしたいと考えております。」となっており、補償金額を提示して、買取りを申し出る内容となっている。また、前記文言は、本件補償額明細書の内容を引用しているから、双方の文書を併せ読んで全体の内容が理解できるものであり、買取り申出としての要件に欠けるところはない。また、乙6には、作成年月日がうたわれているから、その到達日をもって、買取り申出の日を特定することもできる。

控訴人は、丙に対しては、乙6及び甲22の通知や送付はないから、共有地の買取り申出としての効力を有しない旨主張する。

しかしながら、乙6に記載されているとおり、丙とは直接の交渉が継続しているところから、その内容を敢えて通知等する必要はなく、本件土地等の取得等のためには、他の共有者である控訴人及び乙の承諾が必要であり、そのための両名に対する通知であることは記載上明らかである。また、補償額の提示も、全員分の額が記載されているものの、法定相続分である3分の1の額は、容易に理解可能であるから、乙6は、甲22と一体となって、控訴人及び乙に対する各持分の買取りを申し出たものと見ることに何らの問題はないというべきである。

控訴人は、乙6と甲22が送付された時点では、立木の取扱い、水涸れ対策と補償、丙の信金の利子の問題等、重要な事項につき話合いの最中であって、これらの事項についての協議がまとまり、対価の額が確定するまで、買取りの申出の内容となる対価の明示をすることはできないはずであると主張する。

しかしながら、その後の交渉により、補償額に変動があり得ることは、買取り申出書が当初の申出であることから当然のことであり、最終的な補償額の合意が形成されていることが申出の要件でないことは、原判決の説示のとおりである。

控訴人は、乙6に記載された買取り土地の地番は、「H●●」であり、登記簿の記載である「H●●●」とは明らかに表示が異なるから、地籍、地番の特定がないとも主張する。

しかしながら、当事者間において、本件土地が買取りの対象であることは十分理解されていた上、H内で字名を異にする同一地番の土地が存在するのであれば格別、これを認めるに足りる証拠もないから、乙6の記載が土地の特定として不十分であるということはない。

#### 2 B事務所の説明責任について

控訴人は、本件特例の適用につき、買取り等申出書の提出日から6か月以内に契約を締結しなければならないこと、これを経過すると、本件特例の適用は受けられないことについて、B事務

所は、説明責任を果たしていないと主張する。

確かに、控訴人からB事務所に宛てた質問書（甲5、6）によれば、控訴人とすれば、上記説明はなかったか、説明を受けた記憶がないことが強調されており、B事務所が作成した用地交渉記録等（甲8、11、13、14、16ないし20等）の中にも、この点を控訴人に説明したという記載はない（わずかに、甲5の回答中に説明した旨の記載があるが、これをもって、説明をした事実を認めるには至らない。）。

しかしながら、公共事業用資産の買取り等の証明書（甲23、24）には、買取り等の申出年月日の記載のほか、下部に本件特例の適用を受ける場合には、この証明書を確定申告書に添付してくださいとの記載がされていること及び後記(四)の本件経緯からすれば、B事務所では、買取り等の申出から6か月以内に契約締結に至らなければ、本件特例の適用を受けられないことにつき、これを知らなかったか、税務署との事前協議の際、その説明を受けたものの、この要件を失念していたかのいずれかであると推認され、道義的にはともかく、その説明をしなかったことが違法と評価されるものとは認められない。

### 3 本件特例の適用をすべきであるとの主張について

控訴人は、買取り等申出日が被控訴人の主張のとおりとしても、契約締結までに6か月を経過したことにつき、控訴人に帰責事由はないから、本件特例の立法趣旨からみて、本件特例の適用を認めるべき旨主張する。

しかしながら、結果として、買取り等の申出がされたと認められる平成15年5月31日から6か月以内に契約の締結に至っていないことは明らかであって、買取り等の申出日が客観的に定まり、これを動かすことができないとすれば、契約締結までに6か月を経過した原因がどのようなものであっても、また、控訴人側に帰責事由はないとしても、本件特例の適用の余地はないから、控訴人の主張は理由がない。

### 4 諏訪税務署の書類差替拒否について

控訴人は、課税の根拠となる買取り等の申出書及びその証明書の作成権限は、B事務所にあり、B事務所が合理的な判断により、必要であるとして申出た書類の差替えにつき、諏訪税務署には、これを拒む権限も理由もないから、B事務所の書類差替えに応ずるべきであって、これを拒んだことは越権であると主張する。

しかしながら、買取り等の申出日は、上記のとおり、客観的に特定される最初の買取申出日であり、本来、B事務所において、課税に対する配慮等からこれを後の日に動かすことが適法でないことはいうまでもないところであるから、当初の証明書が誤ったものであることを前提とする控訴人の主張は理由がない。

### 5 江東東税務署職員の教示について

控訴人は、買取り等の申出証明書が送られてきた頃、江東東税務署の職員に対し、2回に亘り、電話で問い合わせをしたところ、同職員は、税務署から通知があるまで待機していれば良い、その場合、延滞料は取られないと回答したとして、誤った教示を信用していたに過ぎない控訴人に無申告加算税を賦課するのは、不適法であると主張する。

しかしながら、甲33の江東東税務署の職員とのやりとりのメモが、実際のそれを記録したものであるとしても、原判決の説示のとおり、控訴人の説明不足などが原因で、同職員が本件特例の適用が受けられる事例で、かつ、確定申告の不要な譲渡所得のみの事例であるとの誤解をした可能性があるから、誤った教示であるということとはできない。そして、控訴人は、地上権設定補

償金 267万2680円が不動産所得に当たり、その収入の申告をしなければならないことについては、説明を受けていたことを争っていないところ、甲33には、江東東税務署の職員に対する説明として、公共事業により、地上権設定補償金も取得したことにつき何らの記載もないことからすれば、担当職員が上記のように誤解した可能性は高いというべきであり、その原因は、むしろ、上記説明をしなかった点に求められるというべきである。

6 控訴人は、歴代のB事務所の用地課長が非課税であると言い続け、B事務所が買取り等申出証明書の日付の誤りに気付いて書類差替えを求めたにもかかわらず、諏訪税務署がこれを拒んだこと、前記のとおり、江東東税務署職員の誤った教示が無申告の原因となっていることなどの諸事情を考慮すれば、まさに、本件については、信義則を適用すべき事案であると主張する。

しかしながら、B事務所が買取り等申出証明書の書類差替えを求めたにもかかわらず、諏訪税務署がこれを拒んだことに違法はなく、前記のとおり、江東東税務署職員の教示が誤っていたということもできないほか、控訴人が地上権設定補償金267万2680円につき、申告をしなかったことが無申告加算税の賦課に至った大きな原因となっていると認められることによれば、控訴人主張の各種事情をもって、本件につき、信義則を適用すべきものとは認められない。

#### 第4 結語

よって、これと同旨の原判決は相当であり、本件控訴は理由がないからこれを棄却することとし、訴訟費用の負担につき行政事件訴訟法7条、民訴法67条1項、61条を適用して、主文のとおり判決する。

東京高等裁判所第11民事部

裁判長裁判官 岡久 幸治

裁判官 三代川 俊一郎

裁判官 梶 智紀