

札幌地方裁判所 平成●●年(〇〇)第●●号 所得税更正処分等取消請求事件  
国側当事者・国(室蘭税務署長)  
平成26年4月16日棄却・控訴

判 決

原告	I
同訴訟代理人弁護士	大沼 邦匡
同補佐人税理士	成田 昌彦
被告	国
同代表者法務大臣	谷垣 禎一
処分行政庁	室蘭税務署長 窪野 実
同指定代理人	川村 明伸
同	新庄 正義
同	梶 昌宏
同	宮森 弘治
同	近藤 達也
同	岡 直之
同	野口 一郎

主 文

- 1 原告の請求をいずれも棄却する。
- 2 訴訟費用は原告の負担とする。

事実及び理由

第1 請求

室蘭税務署長が、平成23年10月21日付けで原告に対してした原告の平成20年分の所得税に係る更正処分のうち、総所得金額1514万9822円及び納税すべき税額111万1600円を超える部分並びに過少申告加算税賦課決定処分を取り消す。

第2 事案の概要

原告が、平成20年分の所得税の確定申告の際に、A(以下「本件公社」という。)との間で行った土地の交換取引に係る譲渡所得について、所得税法58条1項(以下「本件特例」という。)を適用して処分行政庁に対し申告を行ったところ、処分行政庁が、本件特例の適用を認めず、国税通則法24条に基づく更正処分(以下「本件更正処分」という。)及び同法65条1項に基づく過少申告税の賦課決定処分(以下「本件賦課決定処分」という。)を行った。これに対し、原告が、本件訴訟を提起し、本件更正処分及び本件賦課決定処分の取消しを求めた。

1 関連法令の定め

(1) 所得税法

ア 2条1項

(ア) 第16号

棚卸資産 事業所得を生ずべき事業に係る商品、製品、半製品、仕掛品、原材料その他の資産（中略）で棚卸しをすべきものとして政令で定めるものをいう。

(イ) 第18号

固定資産 土地（中略）、減価償却資産、電話加入権その他の資産（中略）で政令で定めるものをいう。

イ 58条1項

居住者が、各年において、1年以上有していた固定資産で次の各号に掲げるものをそれぞれ他の者が1年以上有していた固定資産で当該各号に掲げるもの（中略）と交換し、その交換により取得した当該各号に掲げる資産（中略）をその交換により譲渡した当該各号に掲げる資産（以下この条において「譲渡資産」という。）の譲渡の直前の用途と同一の用途に供した場合には、第33条（譲渡所得）の規定の適用については、当該譲渡資産（中略）の譲渡がなかったものとみなす。

1号 土地（略）

(2) 所得税法施行令

ア 3条

法第2条第1項第16号（棚卸資産の意義）に規定する政令で定める資産は、次に掲げる資産とする。

1号 商品又は製品（略）

（中略）

7号 前各号に掲げる資産に準ずるもの

イ 5条

法第2条第1項第18号（固定資産の意義）に規定する政令で定める資産は、たな卸資産、有価証券及び繰延資産以外の資産のうち次に掲げるものとする。

1号 土地（略）

(3) 国税通則法

65条

ア 1項

期限内申告書（中略）が提出された場合（中略）において、修正申告書の提出又は更正があったときは、当該納税者に対し、その修正申告又は更正に基づき第35条第2項（中略）の規定により納付すべき税額に百分の十の割合を乗じて計算した金額に相当する過少申告加算税を課する。

イ 4項

第1項又は第2項に規定する納付すべき税額の計算の基礎となった事実のうちその修正申告又は更正前の税額（中略）の計算の基礎とされていなかったことについて正当な理由があると認められるものがある場合には、これらの項に規定する納付すべき税額からその正当な理由があると認められる事実に基づく税額として政令で定めるところにより計算した金額を控除して、これらの項の規定を適用する。

(4) 財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則（昭和38年11月27日大蔵省令第

59号)

15条 次に掲げる資産は、流動資産に属するものとする。

(中略)

5号 商品(販売の目的をもって所有する土地、建物その他の不動産を含む。以下同じ。)

(5) 土地開発公社経理基準要綱(土地開発公社の経理について(昭和54年12月19日自治政第136号)。以下「本件要綱」という。乙5)

ア 3条14号

代替地 法第17条第1項に掲げる事業により取得される土地の所有者等に対して、その土地に代わる土地として譲渡するために公社が取得した土地をいう。

イ 11条1項

次に掲げる資産は、流動資産に属するものとする。

(中略)

3号 代替地(他略)

2 前提事実(争いのない事実並びに掲記の証拠及び弁論の全趣旨により容易に認められる事実)

(1) 当事者等

ア 原告は、北海道虻田郡所在の有限会社B(以下「B」という。)の代表取締役である(甲6)。

イ 本件公社は、公有地の拡大の推進に関する法律(以下「公拡法」という。)に基づき、公共用地、公用地の取得管理、処分等を行うことにより、地域の秩序ある整備と町民福祉の増進に寄与することを目的として昭和49年3月●日に設立された公共法人である(甲6、乙6、8、9)。

(2) 本件訴訟に至る経緯

ア C町は、同町が行う「D事業」に係る公園用地として、原告が所有する別紙物件目録記載1の土地(以下「甲土地」という。)を取得するにあたり、本件公社に対し、甲土地の一部である宅地135.01㎡(分筆後の北海道虻田郡C町所在の地番●●番●●の土地。以下「乙土地」という。)の先行取得を委託し、本件公社は、同委託に基づき、平成20年12月12日付けで、同土地と本件公社の所有する別紙物件目録記載2及び3の土地(以下「本件土地」という。)を交換することを内容とする契約を締結した(以下「本件交換契約」という。甲1の2、6、乙8、9)。

イ 原告は、平成21年3月15日、平成20年分の所得税につき、総所得金額1514万9822円、分離長期譲渡所得0円、納付すべき税額68万9600円及び翌年へ繰り越す株式等にかかる譲渡損失の金額を156万5824円として確定申告を行った(甲1の1、1の2)。

ウ 平成23年10月21日、処分行政庁は、本件土地は固定資産ではなく本件交換契約に本件特例の適用はないとして、平成20年分の所得税について、分離長期譲渡所得を1164万6180円、納付すべき税額を243万6500円とする更正処分(本件更正処分)及び過少申告加算税17万4000円を賦課する決定(本件賦課決定処分)を行い、同決定内容は原告に告知された(甲2)。

エ 平成23年11月21日、原告は、処分行政庁に対し、本件更正処分及び本件賦課決定処分について異議申立てを行った(甲3)。

オ 平成24年1月19日、処分行政庁は、上記の異議申立てを棄却する旨の決定を行い、同決定内容は原告に告知された（甲4）。

カ 平成24年2月16日、原告は、国税不服審判所長に対し、上記の棄却決定に係る審査請求を申し立てた（甲5）。

キ 平成25年2月13日、国税不服審判所長は、上記の審査請求を棄却する旨の裁決を行い、同裁決書は原告に送達された（甲6）。

ク 平成25年6月20日、原告は、本訴を提起し、本件更正処分及び本件賦課決定処分の取消しを求めた。

### 3 争点

本件更正処分及び本件賦課決定処分に取消原因となる瑕疵があるか。

### 4 争点に対する当事者の主張

（被告の主張）

ア 所得税法上ある土地が所有者にとって流動資産か固定資産のどちらに該当するかは、その土地を取得、保有した目的が商品とする目的であったか否かによって判断すべきところ、本件公社は、営利を目的とする団体ではないため、会計処理上商品という概念を有しない。そのため、流動資産に当たるか否かは本件要綱の定めによって判断することになる。そして、同要綱は代替地を流動資産と位置付けているところ、本件公社は本件土地を代替地として譲渡することを目的として取得していること、本件公社は本件土地を本件要綱に則り流動資産として経理処理していたこと、本件公社が本件土地を固定資産として経理処理したことがないことからすれば、本件公社が、本件土地を代替地として取り扱っていたことが認められるから、本件土地は、本件要綱上流動資産に該当する。したがって、本件交換契約は、本件特例の適用要件を満たさないから、本件特例の適用を認めなかった本件更正処分及び本件賦課決定処分は適法である。

イ 原告は、本件賃貸借契約が建物所有目的の賃貸借契約であり借地借家法3条により賃貸借期間が30年になる旨主張するが、賃貸借期間が短期間であること、権利金や敷金を授受した形跡がないこと、賃料が低額であることに照らすと、本賃貸借契約は一時使用目的の賃貸借であるから同法3条の適用はない。仮に同条の適用により賃貸借期間が30年になったとしても、本件公社が本件土地を保有する目的（代替地）に影響を与えるものではないから、本件土地が流動資産であることには変わりはない。

ウ 原告は、租税特別措置法関係通達65の7によって本件公社における棚卸資産該当性を判断すべきと主張するが、本件公社の経理については、本件要綱がある以上会計理論によって判断する必要はないし、会計理論によっても本件土地は流動資産と判断される。

（原告の主張）

以下のとおり、本件土地と乙土地は、共に固定資産であるから、本件特例の適用があり、譲渡所得課税は繰り延べられるから、本件交換契約に本件特例の適用がないとした本件更正処分及び本件賦課決定処分は違法であり、取り消されるべきである。

ア 租税特別措置法通達65の7(1)-1は、販売の目的で所有し、一時的に使用し又は他に貸し付けているか否かによって棚卸資産該当性を判断しているところ、本件賃貸借契約は、堅固な建物である本件建物の所有を目的としていること、更新条項があること等に鑑みると、一時使用目的の賃貸借契約ではないから、本件土地は棚卸資産には該当せず、固定資産である。

イ 棚卸資産該当性については、対象資産の取得目的及び保有目的によって判断すべきであり、

本件公社における会計処理において実際にどの勘定科目に計上されていたかという点のみによって判断すべきでない。

ウ 本件土地は、借地借家法3条により賃貸借期間を30年とする賃貸借契約になり、正常な営業活動の循環から外れていることが明らかであるから、会計理論（正常営業循環基準、1年基準）上も流動資産に該当しない。

### 第3 当裁判所の判断

#### 1 認定事実

掲記の証拠等によれば、以下の事実が認められる。

(1) 本件公社は、平成10年1月8日及び同年9月3日、北海道がG線の拡張工事に係る公有地としてJの歯科診療所の敷地の用に供されていた土地を取得するに当たり、その代替地として本件土地を取得した（甲6、乙8、9）。

(2) 本件公社は、平成11年4月1日、J及びKに対し、本件土地を売買代金3267万8240円で売却した（以下「11年売買契約」という。）。

Jは、平成11年8月20日、本件土地上に別紙物件目録記載4の建物（以下「本件建物」という。）を建築した（甲6、9）。

(3) J及びKは、平成12年3月31日にE山が噴火したことによりF地区での歯科医院の経営の見込みが立たなくなったことから、本件土地及び本件建物での歯科医院の営業をあきらめ、平成15年7月頃、本件公社との間で、11年売買契約を解除する旨の契約を締結した。

(4) Jは、平成15年6月30日付で、Bに対し、本件建物を売買代金500万円で売却した（甲6、9）。

本件公社は、同日付けで、Bに対し、本件土地を賃貸借した（以下「本件賃貸借契約」という。甲6、7）。本件賃貸借契約に係る契約書である「不動産賃貸契約書」と題する書面には、概ね以下のとおり記載されている（甲6、7）。

ア 使用目的 本件土地は、Bが後年度取得することを前提にBにおいて現況の中で駐車場用地等に供するものとし、使用権を他に譲渡若しくは転貸しないものとする。

イ 賃貸借期間 平成15年7月1日から平成16年3月31日まで

但し、当該契約期間満了1か月前までに当事者のいずれか一方から何らかの意思表示がないときは更に1年間延長するものとし、以後毎年この例による。

ウ 賃料 月額1万2000円

(5) 本件公社とBは、平成15年6月30日付で、本件賃貸借契約に関し、「確認書」と題する書面を取り交わした。同確認書には、概ね以下の記載がある（甲6、8）。

ア 本件土地につき、Bは、後年度に本件土地を取得することを前提に本件賃貸借契約を締結したことを確認し、本件公社は、本件土地をBに売却することを前提に本件賃貸借契約を締結したことを確認する。

イ 本件土地の取得時期については、当事者間の協議により決定することとし、契約改訂時に確認する。

(6) 本件公社における本件土地の経理状況

ア 平成20年3月31日作成の平成19年度の本件公社の公有用地等明細書において、本件土地は、「その他用地」として管理されている（乙10）。

イ 平成20年3月31日時点における本件公社の貸借対照表において、「その他用地」は、

資産の部の「流動資産」に計上されている（乙11）。

(7) 本件更正処分及び本件賦課処分に係る室蘭税務署の財務事務官による調査における関係者の供述

ア 本件公社の職員の供述

本件公社の業務を担当する職員は、平成23年12月9日に行われた本件更正処分等に係る室蘭税務署の財務事務官による調査において、概ね以下のとおり回答した（乙12）。

(ア) 本件土地は、道道の拡幅のために取得した土地の一部で、代替地として取得した。

(イ) 本件土地の勘定項目が本件公社の決算上「その他用地」となっているのは、本来は「代替地」とすべきところ、経理システム上「代替地」との科目をつけることができないことから、「その他用地」の科目に計上したものである。

(ウ) 原告から本件土地の購入代金が捻出できないとの申出を受けたため、後で原告に購入してもらうことを前提に本件賃貸借契約を締結した。

イ 原告の供述（乙13）

原告は、平成23年12月14日に行われた本件更正処分等に係る室蘭税務署の財務事務官による調査において、概ね以下のとおり回答した（乙13）。

原告は、本件土地の購入代金を捻出することができなかつたため、本件土地の購入の前に本件土地を賃貸させてもらえるかを申し出た。

2 争点（本件更正処分及び本件賦課決定処分に取消原因となる瑕疵があるか）について

(1) 原告が、本件土地は、固定資産であり、本件交換契約には本件特例の適用があるから、本件特例の適用を否定した本件更正処分は違法であると主張するのに対し、被告は、本件土地は流動資産に該当し、本件特例の適用はないと主張し、当事者間には、本件土地が本件特例の適用を受ける固定資産か否かについて争いがあるから、この点について判断する。

本件特例は、譲渡の一形態である交換による差益については原則的には課税すべきであるが、資産の交換により譲渡した資産と同一種類の資産を取得し、かつこれを譲渡直前の用途と同一の用途に供したときは、従前と同一の資産が引き続きそのまま所有されていたことと実質的に変わりはないとみられることから、交換差益に対する課税を繰り延べることとしている。

したがって、本件特例の適用が認められるためには、譲渡資産のみならず、交換先の所有する取得資産についても固定資産であることが必要となる。

そして、前記法令等の定め（所得税法2条1項16、18号、所得税法施行令3条、5条1号）によれば、土地は、棚卸資産に該当しない場合は固定資産とされ、棚卸資産とは、商品あるいは所得税法施行令3条1ないし6号に掲げる資産に準ずるもの（以下「商品等」という。）とされる。この商品等の意義について所得税法上の定めはないが、財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則15条5号においては、商品には、販売の目的をもって所有する土地、建物その他の不動産を含むとされ、所得税法上もこれと別異に解する理由はないから、販売目的をもって所有する土地については、所得税法上も商品に該当すると解する。

また、本件要綱においては、土地開発公社の所有する資産は、固定資産と流動資産に分類され、代替地は、流動資産に分類されるところ（本件要綱11条3号）、代替地は、公拓法17条1項に掲げる事業により取得される土地の所有者に対してその土地に代わる土地として譲渡するために公社が取得した土地（本件要綱3条14号）をいうから、上記の棚卸資産の定義に矛盾するものではない。

これを本件土地についてみると、本件会社が、販売の目的で本件土地を所有していることについて、当事者間に争いはないから、本件交換契約当時本件会社は販売目的で本件土地を保有していたことが認められる。したがって、本件土地は、本件交換契約当時、棚卸資産に該当し、本件特例の適用を受ける固定資産には該当しなかったものと認められる。

## (2) 原告の主張の検討

### ア 一時使用目的について

(ア) 原告は、租税特別措置法通達65の7(1)-1(本件通達)は、法人税法2条20号に規定する棚卸資産該当性の解釈を示すものであるから棚卸資産該当性を判断する基準になり、同通達によれば、「販売の目的で所有しているもので、一時的に使用し又は他に貸し付けているもの」は棚卸資産に該当するところ、本件賃貸借契約は、借地借家法3条の適用を受けて最低30年の賃貸借契約になるから、一時的な貸付けに該当しない旨主張する。

この点、本件通達が、「不動産販売業を営む法人の存する土地または建物で、当該法人が使用し、若しくは他人に貸し付けているもの」であっても、「販売の目的で所有しているもので、一時的に使用し又は他に貸し付けているもの」である場合には棚卸資産に該当するとしているのは、不動産業を営む法人が所有する不動産は、長期間に渡り法人自らが使用収益を上げるために用いるのが通常であるが、販売目的で所有しているのであれば、長期間当該不動産を自ら使用収益することは予定しておらず、その使用収益は一時的なものであるから、商品性が認められるからであると解される。したがって、当該不動産を販売目的あるいは譲渡目的で所有するのであれば、通常その使用収益は一時的なものになるから、棚卸資産性が認められるが、他方で、当該賃貸借契約が長期間に渡る場合にはもはや販売目的で所有しているとはいえなくなるから、当該賃貸借契約が一時的なものか否かは棚卸資産性を判断する上で一つの考慮要素になると解する。そこで、以下において、本件交換契約に先立ち締結された本件賃貸借契約が一時使用目的の賃貸借契約であったか否かを検討する。

(イ) 前記認定事実のとおり、本件賃貸借契約は、本件建物が本件土地上に存在することを前提に締結されたものであるから、建物所有目的の賃貸借契約ではあるが、以下に述べるとおり、一時使用目的の賃貸借契約であることが認められるから、借地借家法25条により借地借家法3条の適用はなく、原告が主張するように賃貸借期間が最低30年の賃貸借契約になることはない。すなわち、借地借家法25条の一時使用目的の賃貸借契約に該当するのは、目的とされた土地の利用目的、地上建物の種類、設備、構造、賃貸期間等、諸般の事情を考慮し、賃貸借当事者間に短期に限り賃貸借を存続させる合意が成立したと認められる客観的合理的な理由が存在する場合に限られる(最高裁昭和43年3月28日第一小法廷判決・民集22巻3号692頁)。

(ウ) これを本件賃貸借契約についてみると、前記認定事実のとおり、本件会社とBとの間では、Bがすぐに本件土地の購入代金を捻出できなかったため、本件賃貸借契約が締結されることになったが、本件賃貸借契約に係る契約書に明記されているとおり、後年度において、Bが本件土地を購入することを前提としていたのであるから、当事者間においては、本件会社が本件土地を長期間に渡り使用収益することは予定されておらず、Bが本件土地の購入代金を準備でき次第同社に対して売却されることが予定されていたものといえる。

そもそも、本件公社は、J及びKに対する代替地として本件土地を取得したものであり、同人らに一旦売却したことからも、本件公社において、長期間にわたり保有する必要はないものである。

また、前記認定事実のとおり、本件賃貸借契約における契約期間は9か月と短期であり、更新条項はあるものの、B又は本件公社が契約終了の1か月前までに契約を終了させる旨を申し出れば本件賃貸借契約を終了することができたこと、賃料はH財産使用料条例という営利を目的としない行政財産の使用料の基準に準じて定められており（甲6）、通常の賃貸借契約における賃料よりも低額に設定されており、本件賃貸借契約締結にあたり当事者間で権利金や敷金の授受がされたことが認められず、本件公社には本件土地を原告に賃貸して収益を上げようとする目的を認めることも困難である。以上の本件公社が本件土地を取得した目的、賃料額や賃貸期間、本件賃貸借契約締結に至る経緯を考慮すれば、本件賃貸借契約については、当事者間に短期間に限り賃貸借を存続させる合意が成立したと認められる客観的合理的な理由が存在するものと認められる。したがって本件賃貸借契約は、借地借家法25条の一時使用目的の賃貸借契約であると認められる。

(エ) 原告は、本件賃貸借契約に係る契約書や確認書には、Bが本件土地を取得する時期が一切記載されていないから、本件賃貸借契約は暫定的な措置とはいえない旨主張する。

しかしながら、Bが本件土地を取得する具体的な時期を定めなかったのは、Bにおいて本件土地の購入資金を準備できる具体的な見込みが不明確であったためであった（弁論の全趣旨）からであり、本件公社は、契約期間を複数年とすることなく毎年更新とすることで、更新の際にBの購入意思を確認することにしてきたこと（乙12・5枚目）からすると、具体的な売却時期が定められていなかったことと本件賃貸借契約が一時使用目的であることは矛盾するところはなく、Bが本件土地を購入するまでの暫定的な措置として行われた本件賃貸借契約の性質が変更されるものではない。

(オ) 原告は、本件土地上の本件建物の構造が木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建であり、簡易な仮設建物ではないから本件賃貸借契約が長期間存続することが予定されていることが明らかである旨主張する。

しかし、前記認定事実のとおり、本件賃貸借契約は、同契約締結当時既に存在した本件建物の存在を前提に、Bが後年度本件土地を取得することを前提に締結されたのであって、本件建物を長期間借地上に所有することを前提とするものではないから、原告の主張はその前提を欠き認められない。

(カ) 原告は、一時使用目的の賃貸借契約であれば、更新条項を入れないこと、建設省建設経済局長・自治大臣官房総務審議官の発出した昭和62年10月22日付け自治政第106号「土地開発公社の保有土地の賃貸等の運用指針について（平成12年4月21日改正後のもの。甲5、6）によれば賃貸期間は10年を超えないものとされているにもかかわらず本件賃貸借契約においては更新回数や最終的な契約期限が定められていないことを考慮すれば、本件賃貸借契約が一時使用目的でないことが明らかである旨主張する。

しかし、前述のとおり、本件賃貸借契約締結当時においては、Bが本件土地の購入資金を用意できる具体的な目途が立っておらず、そのため本件公社は、毎年Bの本件土地の購入意思を確認するために更新条項を設けたという本件賃貸借契約の締結に至る経緯からすれば、更新条項があることや更新回数が定められていないことによって、本件賃貸借契

約に係る一時使用目的が否定されるものではない。

- (キ) 原告は、本件賃貸借契約が一時的な貸付けであれば、本件公社や処分行政庁は、それを前提に行動するはずであるところ、本件公社は本件土地に借地権が存在することを前提として不動産鑑定士に本件土地の鑑定を依頼していること（乙1）、処分行政庁は、本件更正処分をするにあたり本件土地に借地権が存在することを前提に譲渡価格を定めているから、本件公社や処分行政庁は、本件賃貸借契約が一時的な貸付けでないことを認めている旨主張する。

しかしながら、本件公社が本件土地に借地権が存在することを前提に不動産鑑定士に本件土地の鑑定を依頼したことを認めるに足りる証拠はないし、不動産評価の専門家である不動産鑑定士の見解と依頼者の見解が同じであるとは一般にいえないところ、不動産鑑定士が自らの判断に基づき本件土地上に借地権があるとして評価したことをもって、本件公社が本件土地に借地権があると認識していたことにならないから、原告の上記主張のうち、前者は理由がないことが明らかである。また、後者についても、処分行政庁は本件賃貸借契約の当事者ではないから、処分行政庁の認識が本件賃貸借契約の目的を左右するものではないから、理由がないことが明らかである。

- (ク) 原告は、本件賃貸借契約においては後年度においてBが本件土地を取得することとされているから、B以外の第三者が本件土地を取得することは困難であるから、本件土地は代替地としての機能を既に失っている旨主張する。

しかしながら、本件土地が固定資産か棚卸資産かは、譲渡が予定されている資産か否かで定まるものであり、代替地として取得された土地が、本来の代替地としての機能を失っていても、販売目的で保有されている商品であるときは、棚卸資産であることになるから、代替地でなくなったとしても、そのことから直ちに棚卸資産でなくなるともいえない。本件公社はBに譲渡するため本件土地を保有しているのであり、販売目的で本件土地を所有していることには変わりはないから、本件土地が棚卸資産であることに関する判断が左右されるものではない。

#### イ 企業会計理論について

原告は、本件土地は代替地としての機能を既に喪失し、かつ借地借家法により30年の契約期間となるから、本件土地は、本件公社の業務の循環から外れている旨主張する。

しかし、前述のとおり、本件賃貸借契約は一時使用目的の賃貸借契約であり、30年の契約期間になるとは解されないこと、本件公社は販売目的で本件土地を保有していることを考慮すれば、正常な業務の循環から外れているとはいえず、原告の主張は採用できない。

#### (3) 小括

以上のとおり、本件賃貸借契約は一時使用目的の賃貸借契約であることが認められ、本件賃貸借契約が一時的な貸付けでない旨の原告の主張及びその余の原告の主張は採用できないし、上記のとおり、本件公社は、本件交換契約当時、本件土地を販売目的で保有していたことが認められるから、本件土地は棚卸資産であると認められる。

したがって、本件交換契約に本件特例の適用を認めることはできないから、本件交換契約に本件特例の適用がないとした本件更正処分に取り消されるべき瑕疵は存在しない。

#### (4) 本件賦課決定処分について

上記のとおり、本件更正処分は適法であり、本件更正処分により納付すべき税額の計算の基

礎となった事実が、本件更正処分前の税額の計算の基礎とされなかったことについて、国税通則法65条4項に規定する正当な理由があるとは認められないから、同条1項の規定に基づきされた本件賦課決定処分は適法である。

### 3 小括

以上のとおりであるから、本件更正処分及び本件賦課決定処分はいずれも適法であり、原告が主張するような取消原因となる瑕疵は存在しない。

### 第4 結論

よって、原告の請求はいずれも理由がないから棄却することとし、訴訟費用の負担につき行政事件訴訟法7条、民事訴訟法61条を適用して主文のとおり判決する。

札幌地方裁判所民事第2部

裁判長裁判官 本間 健裕

裁判官 岡 英美子

裁判官南宏幸は転補のため署名押印できない。

裁判長裁判官 本間 健裕

(別紙)

物件目録

- 1 所在 虻田郡  
地番 ●●  
地目 宅地  
地積 564.19 m<sup>2</sup>
  
- 2 所在 虻田郡  
地番 ●●  
地目 宅地  
地積 268.34 m<sup>2</sup>
  
- 3 所在 虻田郡  
地番 ●●  
地目 宅地  
地積 132.62 m<sup>2</sup>
  
- 4 所在 虻田郡  
家屋番号 ●●  
種類 居宅、診療所  
構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床面積 1階部分 169.55 m<sup>2</sup>  
2階部分 103.30 m<sup>2</sup>

以上