

東京高等裁判所 平成●●年(〇〇)第●●号 所得税並びに消費税及び地方消費税更正処分等取消請求控訴事件

国側当事者・国(館林税務署長)

平成29年5月11日棄却・確定

(第一審・前橋地方裁判所、平成●●年(〇〇)第●●号、平成28年9月14日判決、本資料266号-123・順号12901)

判 決

控訴人	甲
同訴訟代理人弁護士	山田 実
同	飯塚 文子
同	作田 憲護
被控訴人	国
同代表者法務大臣	金田 勝年
処分行政庁	館林税務署長
	山根 豊
被控訴人指定代理人	田辺 昌紀
同	平山 未知留
同	橋口 政憲
同	山下 栄子
同	大平 智子
同	佐々木 浩二
同	野間 隆一朗

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 控訴の趣旨

- 1 原判決を取り消す。
- 2 館林税務署長が、控訴人に対し、平成25年3月5日付けでした控訴人の平成23年分所得税の更正処分(ただし、同年7月1日付け更正処分後のもの)のうち、総所得金額4786万0968円、納付すべき税額702万4400円を超える部分及び過少申告加算税の賦課決定処分(ただし、同年7月1日付け加算税の変更決定処分後のもの)を取り消す。
- 3 館林税務署長が、控訴人に対し、平成25年3月5日付けでした控訴人の平成22年1月1日から同年12月31日までの課税期間の消費税及び地方消費税の更正処分(ただし、平成25年5月31日付け異議決定により一部取り消された後のもの)のうち、消費税につき還付す

べき税額233万4242円を下回る部分及び地方消費税につき還付すべき譲渡割額58万3560円を下回る部分並びに過少申告加算税の賦課決定処分を取り消す。

4 訴訟費用は、第1、2審とも被控訴人の負担とする。

第2 事案の概要

1 本件は、(1) 獣医師として動物病院を営むとともに不動産賃貸業を営む控訴人が、平成22年中に原判決別紙1物件目録記載1ないし3の各土地(以下「本件土地」という。)及び同目録記載4の建物(以下「本件建物」といい、本件土地と併せて「本件土地建物」という。)を株式会社A(代表取締役丁。以下、同社を「A」といい、代表取締役を「丁社長」という。)から購入したことから、館林税務署長に対し、本件土地と本件建物の各不動産取得税の概算税額の比によって算定した本件建物の取得価額に基づいて本件建物の減価償却費の額及び課税仕入れに係る支払対価の額を計算して、平成23年分の所得税について確定申告及び修正申告(以下「平成23年分修正申告」という。)をし、また、平成22年1月1日から同年12月31日までの課税期間(以下「平成22年課税期間」という。)の消費税及び地方消費税(以下「消費税等」という。)について確定申告並びに平成23年4月13日付け修正申告(以下「平成22年課税期間分第1修正申告」という。)及び平成24年12月26日付け修正申告(以下「平成22年課税期間分第2修正申告」という。)をしたのに対し、(2) 館林税務署長が、本件建物の取得価額は平成22年8月4日付けの「不動産売買契約書(土地建物売買)」(以下「本件第1契約書」という。)に記載された本件建物の売買代金3億4475万円に、本件土地建物の取得に際し支出した金額を本件建物について同契約書記載の本件土地及び本件建物の価額の比によって按分した額を加えた額とすべきであるとして、①平成23年の所得税については、平成25年3月5日付けで更正処分(ただし、同年7月1日付け更正処分後のもの。以下「本件所得税更正処分」という。)をし、②平成22年課税期間の消費税等については、平成25年3月5日付けで更正処分(ただし、同年5月31日付け異議決定により一部取り消された後のもの。以下「本件消費税等更正処分」といい、本件所得税更正処分と併せて「本件各更正処分」という。)をし、さらに、③本件所得税更正処分に係る過少申告加算税の賦課決定処分(ただし、同年7月1日付け加算税の変更決定処分後のもの。以下「本件所得税賦課決定処分」という。)及び本件消費税等更正処分に係る過少申告加算税の賦課決定処分(以下「本件消費税等賦課決定処分」といい、本件所得税賦課決定処分と併せて「本件各賦課決定処分」という。)をしたところ、(3) 控訴人が、被控訴人に対し、本件建物の取得価額を、同年6月11日に館林税務署長に提出した本件土地建物の売買代金を3億9200万円とする平成22年8月4日付け「不動産売買契約書(土地建物売買)」(以下「本件第2契約書」という。)に基づき相続税評価額比で按分計算する方法により算定すべきであり、仮の契約書にすぎない本件第1契約書に基づき本件土地建物の取得価額を固定資産税評価額比で按分計算する方法により算定した額と一致する本件第1契約書記載の本件建物の売買代金を基礎として行った上記各処分は違法であるとして、①本件所得税更正処分のうち平成23年分修正申告における修正申告額(総所得金額4786万0968円、納付すべき税額702万4400円)を超える部分、②本件消費税等更正処分のうち平成22年課税期間分第2修正申告に基づいて還付すべき税額(消費税につき233万4242円、地方消費税につき58万3560円)を下回る部分及び③本件各賦課決定処分の取消しを求めた(以下「本件取消しの訴え」という。)事案である。

原審は、(1) 本件第1契約書が真正に成立した控訴人とAとの合意を反映した正式な契約書であるのに対し、本件第2契約書が買主である控訴人の署名・押印などを欠く不完全なもので、かつ、控訴人の主張を前提としても、その作成時期が、控訴人による平成24年12月の所得税の修正申告及び平成22年課税期間分第2修正申告を行った後であって不自然であることなどから、本件第2契約書が真の契約書と認めるに足る証拠はない上、本件第1契約書に記載されている本件土地及び本件建物の各売買代金は、Aにおいて土地建物を一括購入した場合に通常行っている平成22年度の本件土地建物の各固定資産税評価額比で按分計算するという一定の合理的な方法により決定されているのであるから、館林税務署長が本件第1契約書に記載された本件建物の売買代金に基づく本件建物の取得価額を算定したことは適切である、(2) 同税務署長が本件第1契約書に記載された本件建物の売買代金に基づき課税仕入れ額を9857万6625円と算定したことも適切である、(3) 控訴人が平成23年分の所得税及び平成22年課税期間分の消費税等について過少申告をしたことに「正当な理由」(国税通則法65条4項)があることをうかがわせる事情もないなどとし、本件各更正処分及び本件各賦課決定処分は、いずれも適法であるとして、控訴人の本件各請求をいずれも棄却した。

これに対し、控訴人は、これを不服として、本件控訴を提起した。

2 本件に関連する法令等の規定、前提事実、争点及び争点に対する当事者の主張は、次に補正し、後記第3の2に当審における控訴人の主張を指摘するほかは、原判決の「事実及び理由」欄の「第2 事案の概要」の2ないし6(原判決4頁3行目から16頁21行目まで)に記載されているとおりであるから、これを引用する。

- (1) 原判決4頁8行目「建物を」を「建物の」に、9行目の「し、」を「をし、」に、同行目の「引渡し」を「その引渡し」に、それぞれ改める。
- (2) 同頁13行目の「と」の次に「それぞれ」を加え、同行目の「不動産売買契約書」から14行目の「甲11。」までを「本件第1契約書(甲11)」に改める。
- (3) 同頁19行目の「いた」の次に「(甲1の1ないし1の4)」を加える。
- (4) 同9頁16行目の「●●」及び同行目から17行目の括弧書きを削る。
- (5) 同10頁15行目の「するべき」を「すべき」に改める。
- (6) 同11頁4行目、13頁15行目、15頁18行目、26行目の「案分」を「按分」に、それぞれ改める。
- (7) 同11頁17行目の「抹消」の次に「を」を加える。

第3 当裁判所の判断

1 当裁判所も、館林税務署長が本件建物の取得価額を本件第1契約書に記載された本件建物の売買代金とし、その取得価額に基づき課税仕入れ額を9857万6625円と算定したことは相当であり、控訴人が平成23年分の所得税及び平成22年課税期間分の消費税等について過少申告をしたことに「正当な理由」(国税通則法65条4項)があることをうかがわせる事情もないから、本件各更正処分及び本件各賦課決定処分は、いずれも適法であると判断する。その理由は、次に補正し、後記2の当審における控訴人の主張に対する判断を加えるほかは、原判決の「事実及び理由」欄の「第3 当裁判所の判断」の1ないし4(原判決16頁23行目から24頁20行目まで)に記載のとおりであるから、これを引用する。

- (1) 原判決17頁18行目の「の価額」、19行目の「の合計金額」、18頁4行目の「の価額」及び「の合計金額」をいずれも削り、17行目の「価額」を「売買代金」に、20行目

の「同価額」を「その売買代金」にそれぞれ改める。

- (2) 同18頁19行目、23頁5行目の「案分」を「按分」に、それぞれ改める。
- (3) 同19頁11行目の「額」を削除し、14行目の「であると」を「であるから、本件第2契約書が真の売買契約書である旨」に改め、15行目の「しかし」から19行目の「限らないから」までを「しかしながら、建物の賃料は、当該建物の建築費が同じでも、その用途が本件建物のように店舗・事務所である場合には、接道、来客用駐車場の有無及び規模、幹線道路及び沿線鉄道へのアクセスの難易、集客力、利用可能人口、当該地域の家賃相場、賃貸期間その他の賃貸条件により異なるのであり、建物価額に比例するものではないから」に改める。
- (4) 同21頁9行目及び22頁19行目の「適切」を「相当」に改める。
- (5) 同23頁15行目の「しかし、」を「しかしながら、乙が館林税務署の女性職員から、本件土地建物売買代金の本件建物及び本件土地の各不動産取得税比による按分によって本件建物の取得価額を算定しても良い旨の指導を受けたことを認めるに足りる客観的証拠はない。」に改めた上改行し、その冒頭に「また、」を加える。

2 当審における控訴人の主張に対する判断

- (1) 控訴人は、本件売買契約においては、敷金の承継、日割賃料の精算のほか、本件土地に設定された抵当権、仮差押え及び滞納処分による差押え等を解除する必要があると主張し、その費用を確保するために、売買代金は3億9200万円と設定されたが、抵当権者兼仮差押権者であるCが売買代金全額を回収する旨主張し、国税等の支払ができないおそれがあったことから、真の売買代金をCに知られないように仮の売買契約として本件第1契約書が作成されたという特殊な事情が存在している、本件第2契約書には、A、F及び丙の記名押印があるところ、本件第1契約書が正式な契約書であれば、これらの者らが協力して本件第2契約書を作成する必要はないから、本件第2契約書が作成されていることは、本件第1契約書が正式のものではないことを意味する旨主張し、乙作成の陳述書（甲23）、丁社長作成の陳述書（甲26）及びN税理士（以下「N税理士」という。）作成の陳述書（甲27）にはその主張に沿う陳述部分がある。

しかしながら、本件第1契約書が本件売買契約に関する真正文書であると認められることは原判決が説示するとおりであり、乙ないし控訴人がこれを手にして署名押印したものである以上、これに明記されている本件土地建物の売買代金の内訳や算定方法を十分理解した上、Aとの間で合意したものというべきである。また、本件第2契約書は、買主欄は空欄である上、別紙の特約事項との関連を示す記載もなく（なお、本件第1契約書は、第20条のあとに「(特約事項) 別紙参照」との記載がある。)、宅地建物取引業者である株式会社G及びIの押印がなく、収入印紙の貼付もないなど高額の不動産売買の契約書としては、不完全なものといわざるを得ず、控訴人の主張を前提としても、乙が平成25年3月頃には本件第2契約書を手にしていた筈であるにもかかわらず、N税理士が同年4月23日に国税調査官の質問調査を受けた際、本件第1契約書以外には契約を締結していない旨を述べた反面、本件第2契約書の存在について何ら言及しなかったこと及び丁社長も平成25年5月8日に国税調査官の質問調査を受けた際、本件第2契約書の存在について何ら言及しなかったことも、原判決が認定するとおりである（原判決第3の1（3）ウ）。さらに、証拠（乙17の2）によれば、丁社長が平成27年6月18日に関東信越国税局財務事務官に対し、本件売買契約

締結当時に本当の売買契約書（本件第2契約書）を作成する予定があったことを否定し、本件第1契約書記載金額以外の金額については、業務委託契約書を作成する予定であった旨を供述したことが認められる。

そうすると、乙、丁社長及びN税理士作成の各陳述書中の控訴人の上記主張に沿う陳述部分は採用することはできず、控訴人の上記主張はこれを採用することができない。

(2) なお、控訴人は、当審において、本件建物の所得価額について相続税評価額比で算定すべきであるとし、O作成の「E 平成26年2月14日（金）～15日（土）豪雪時の状況について」と題する書面（甲34）を提出し、本件第1契約書記載の本件建物の売買代金が低額過ぎるとも主張する。

しかしながら、本件建物の取得価額は、本件第1契約書に記載された売買代金（これは本件土地建物の固定資産税評価額を按分した額と一致する。）に基づいて算定すべきであることは、原判決説示のとおりである上、本件建物は昭和55年5月13日に新築されたものであるところ、上記書面の所見は、建築基準法上の積雪荷重基準の安全率を本件建物の構造計算書に基づき確認したものではなく、単に平成26年2月14日から15日の降雪の際、本件建物に被害はなかったことを根拠にするものにすぎないから、館林税務署長が、課税仕入額を本件第1契約書の売買代金に基づき9857万6625円と算定したことが相当である旨の判断を左右するものではない。

3 結論

以上によれば、控訴人の本件各請求をいずれも棄却した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、主文のとおり判決する。

東京高等裁判所第8民事部

裁判長裁判官 阿部 潤

裁判官 日下部 克通

裁判官 篠田 賢治