

大阪地方裁判所 平成●●年(〇〇)第●●号 法人税更正処分取消等請求事件
国側当事者・国(浪速税務署長)
平成30年10月25日棄却・確定

判 決

原告	A株式会社
同代表者代表取締役	甲
同訴訟代理人弁護士	丹羽 雅雄
同	仲尾 育哉
同	具 良鈺
同	津田 裕行
同補佐人税理士	櫻井 精四郎
被告	国
同代表者法務大臣	山下 貴司
処分行政庁	浪速税務署長 大熊 健
被告指定代理人	溝口 優
同	足立 昌隆
同	東 正幸
同	濱 正憲
同	川城 明彦
同	平山 峻次
同	辻中 文男
同	山田 道夫
同	清 夏紀
同	太田 涼子

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

1 主位的請求(課税処分取消請求)

- (1) 浪速税務署長が原告に対し平成27年2月26日付けでした、原告の平成25年1月1日から同年12月31日までの事業年度の法人税についての更正処分のうち納付すべき税額200万7000円を超える部分及び過少申告加算税賦課決定処分を取り消す。
- (2) 浪速税務署長が原告に対し平成27年2月26日付けでした、原告の平成25年1月1日

から同年12月31日までの事業年度の復興特別法人税についての更正処分のうち納付すべき税額20万3300円を超える部分及び過少申告加算税賦課決定処分を取り消す。

- (3) 浪速税務署長が原告に対し平成27年2月26日付けでした、平成25年1月1日から同年12月31日までの課税期間に係る消費税及び地方消費税の更正処分のうち消費税の還付すべき税額529万3862円を下回る部分及び地方消費税の還付すべき譲渡割額132万3465円を下回る部分並びに過少申告加算税賦課決定処分（浪速法第●●号）を取り消す。

2 予備的請求（国家賠償請求）

被告は、原告に対し、611万7300円及びこれに対する平成25年7月23日から支払済みまで年5分の割合による金員を支払え。

第2 事案の概要

1 事案の骨子

- (1) 原告は、近畿財務局による国有財産の一般競争入札において、大阪市淀川区の土地（以下「本件土地」という。）及び同土地上の建物（附属設備を含む。以下「本件建物」という。）を3億6222万円で落札し、平成25年7月23日、被告との間で、本件土地及び本件建物（以下「本件土地建物」という。）を上記金額で買い受ける旨の契約（以下「本件売買契約」という。）を締結した。

本件は、原告が、本件建物の取得価額は1億9516万3594円であるとして、平成25年1月1日から同年12月31日までの期間（以下、税目にかかわらず「平成25年度」という。）の法人税及び復興特別法人税（以下「法人税等」という。）並びに消費税及び地方消費税（以下「消費税等」という。）の確定申告をしたところ、浪速税務署長から、本件売買契約において合意された本件建物の内訳価格（消費税等相当額込み。以下同じ。）は4116万円（以下「本件価格」ということがある。）であったとして、平成27年2月26日付けで、平成25年度の法人税等及び消費税等の各更正処分（以下「本件各更正処分」という。）並びに過少申告加算税の各賦課決定処分（以下、本件各更正処分と併せて「本件各更正処分等」という。）を受けたため、被告を相手に、①主位的に、本件各更正処分（ただし、法人税等の当初申告額及び消費税等の修正申告額を超える部分）及び上記各賦課決定処分の取消しを求め、②予備的に、近畿財務局の担当者らの説明義務違反等により損害を被ったとして、国家賠償法1条1項に基づき、611万7300円及びこれに対する遅延損害金の支払を求める事案である。

- (2) なお、浪速税務署長が原告に対し平成27年2月26日付けでした平成25年度の消費税等に係る過少申告加算税の賦課決定処分には、修正申告に係るもの（浪速法第●●号。乙31）と更正処分に係るもの（浪速法第●●号。甲10）とがあるところ、本件訴訟においては、後者の賦課決定処分のみが取消請求の対象（上記第1の1（3）参照）とされていると解される（訴状訂正申立書による訂正後の請求の趣旨3項は、このような趣旨をいうものと解される。）。

2 前提となる事実（当事者間に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。以下、書証番号は特に断らない限り枝番号を含む。）

(1) 原告

原告は、不動産の賃貸、売買、仲介及び管理等を業とする株式会社である（乙4）。

(2) 本件売買契約に至る経緯等

ア 近畿財務局は、平成25年5月21日、国有財産の一般競争入札の平成25年度第1回期間入札（以下「本件期間入札」という。）に係る物件として、本件土地建物の入札公示をした。

近畿財務局は、本件期間入札において、本件土地建物の最低売却価格を2億0496万円（本件土地の評定価格1億6380万円、本件建物の評定価格3920万円及び本件建物の消費税等相当額196万円の合計額。なお、当時の消費税率は5%である。）と定め、当該最低売却価格を公表したが、その内訳は公表しなかった。（以上につき、乙10）

イ 原告は、平成25年6月6日、国有財産入札保証金1812万円を納付した上、本件土地建物の入札に参加し、同月24日の開札の結果、本件土地建物を3億6222万円で落札した（乙11、12）。

近畿財務局は、建物付き土地が落札された場合、落札価格と最低売却価格との差額については、これを最低売却価格における土地の内訳価格に加算して売買代金を定める取扱い（以下「建物先取法」という。）を採用しており、本件土地建物に係る落札価格と最低売却価格との差額についても、これと同様の取扱いを行うこととした（乙11）。

ウ 原告は、平成25年6月27日、近畿財務局に対し、本件土地建物に係る普通財産売払申請書を提出した（乙13）。

エ 近畿財務局は、平成25年7月18日、原告に対し、本件土地建物に係る売買契約書の案（以下「本件売買契約書案」という。）を送付した。本件売買契約書案の第2条には、「売買代金は、金362,220,000円とする。（うち消費税及び地方消費税相当額金1,960,000円）」との記載がある。（以上につき、乙11、14）

オ 被告の契約担当官である近畿財務局長及び原告の代表取締役である甲（以下「甲」という。）は、平成25年7月23日、本件土地建物に係る売買契約書（以下「本件売買契約書」という。）に記名押印し、本件売買契約を締結した（甲3）。本件売買契約書の各条項の内容は、本件売買契約書案のものと同一である（甲3、乙14）。

カ 原告は、平成25年7月23日、近畿財務局の主任収入官吏に対し、本件売買契約において定める売買代金3億6222万円から国有財産入札保証金1812万円を差し引いた残金3億4410万円を納付し、同主任収入官吏から、現金領収証書（以下「本件領収証書」という。）の交付を受けた。本件領収証書には、「建物売払代¥41160000」「（うち消費税及び地方消費税相当額）¥1960000」との記載がある。（以上につき、乙15）

（3）原告の確定申告

ア 原告は、浪速税務署長に対し、平成25年度の法人税について、別表1の「確定申告」欄のとおり記載した青色の確定申告書を、法定申告期限内の平成26年2月21日に提出した。

原告は、上記の確定申告に当たり、原告が依頼した不動産会社による査定評価額等を基に本件建物の取得価額を1億9516万3594円（税込み）と算定した上で、本件建物を建物部分と附属設備部分に区分し、建物部分の取得価額を1億5222万7603円（税込み）、当期減価償却額を334万9007円と、附属設備部分の取得価額を4293万5991円（税込み）、当期減価償却額を1431万9152円とそれぞれ算定して所得金額を計算した。（以上につき、乙16）

イ 原告は、浪速税務署長に対し、平成25年度の復興特別法人税について、別表2の「確定申告」欄のとおり記載した青色の確定申告書を、法定申告期限内の平成26年2月21日に提出した（乙17）。

ウ 原告は、浪速税務署長に対し、平成25年度の消費税等について、別表3の「確定申告」欄のとおり記載した確定申告書を、法定申告期限内の平成26年2月21日に提出した。

原告は、上記の確定申告に当たり、本件建物の課税仕入れに係る支払対価の額を上記アの1億9516万3594円として、消費税等の額を計算した。（以上につき、乙18）

（4）原告の修正申告等

原告は、平成26年12月25日、浪速税務署長に対し、平成25年度の消費税等に係る修正申告書を提出した（乙30）。

浪速税務署長は、平成27年2月26日付けで、原告に対し、上記修正申告に基づき納付すべき消費税等につき、過少申告加算税の各賦課決定処分（浪速法第●●号）をした（乙31）。

（5）本件各更正処分等

ア 浪速税務署長は、平成27年2月26日付けで、原告に対し、本件建物の取得価額は4116万円であり、これに基づいて算定された償却限度額を超える減価償却費は損金の額に算入されないとして、平成25年度の法人税につき、別表1の「更正処分等」欄のとおり、更正処分及び過少申告加算税賦課決定処分をした（甲8）。

イ 浪速税務署長は、平成27年2月26日付けで、原告に対し、上記アの更正処分により基準法人税額が増加したとして、平成25年度の復興特別法人税について、別表2の「更正処分等」欄のとおり、更正処分及び過少申告加算税賦課決定処分をした（甲9）。

ウ 浪速税務署長は、平成27年2月26日付けで、原告に対し、本件建物の課税仕入れに係る支払対価の額は4116万円であるとして、平成25年度の消費税等について、別表3の「更正処分等」欄のとおり、更正処分及び過少申告加算税賦課決定処分（浪速法第●●号）をした（甲10）。

（6）本件訴訟に至る経緯

ア 原告は、平成27年4月16日、国税通則法（平成26年法律第69号による改正前のもの。以下同じ。）75条4項1号に基づき、国税不服審判所長に対し、平成25年度の法人税等に係る各更正処分及び各過少申告加算税賦課決定処分（上記（5）ア、イ）の取消しを求めて審査請求をした（乙32）。

イ 原告は、平成27年4月21日、国税通則法75条1項1号に基づき、浪速税務署長に対し、平成25年度の消費税等に係る更正処分及び過少申告加算税賦課決定処分（上記（5）ウ）の取消しを求めて異議申立てをした（乙33）。

浪速税務署長は、国税通則法89条1項に基づき、上記異議申立てを審査請求として取り扱うことが適当であると認め、同年5月19日付けで原告に同意を求めたところ、原告が同月21日に同意したことから、同日付けで国税不服審判所長に対する審査請求がされたものとみなされた（乙34～36）。

ウ 国税不服審判所長は、平成27年6月26日付けで、上記ア及びイの各審査請求につき、国税通則法104条1項に基づき併合審理し、平成28年3月11日付けで、これらの審

査請求をいずれも棄却する旨の裁決をした（甲11、乙37）。

エ 原告は、平成28年7月22日、本件訴えを提起した（顕著な事実）。

3 主たる争点

(1) 主位的請求の争点

ア 本件建物の内訳価格を本件価格とする合意の有無（争点①）

イ 浪速税務署長の調査義務違反の有無（争点②）

(2) 予備的請求の争点

ア 近畿財務局の説明義務違反の有無（争点③）

イ 近畿財務局の交渉義務違反の有無（争点④）

ウ 損害の有無及び額（争点⑤）

4 主位的請求の争点に係る当事者の主張

(1) 本件建物の内訳価格を本件価格とする合意の有無（争点①）

(被告の主張)

ア 本件売買契約書は、被告を代表する近畿財務局長と原告を代表する甲が自らの意思に従って記名押印をしたものであるから、真正に成立している。したがって、本件売買契約における契約当事者の契約意思は、本件売買契約書に記載されたとおりであると認められる。

本件売買契約書には、本件土地建物の売買代金が総額3億6222万円、うち消費税等相当額が196万円と記載されている。この消費税等相当額から逆算すれば、本件売買契約における本件建物に係る購入代価は、消費税等相当額抜きで3920万円、消費税等相当額込みで4116万円と定められていることが認められる。

イ 原告及び甲は、豊富な不動産取引経験を有しており、その知識経験上、建物付き土地の売買において土地は消費税等の課税対象とならず、建物だけがその課税対象となることを認識していた。また、原告は、近畿財務局から本件売買契約書案の送付を受け、契約内容の確認を求められているところ、売買代金の記載に誤りがないかは売買契約書において最も重要な事項というべきであるから、原告は、本件売買契約書案にある本件土地建物の売買代金3億6222万円の記載及びその直下にある消費税等相当額196万円の記載を当然確認したと推認される。そして、上記消費税等相当額から本件建物の価格を計算することは極めて簡単であること、原告及び甲は建物価格と土地価格の内訳が減価償却費の算定等に関わる重要な事項であると認識していたことをも踏まえると、原告及び甲は、本件売買契約書案の消費税等相当額196万円の記載から、本件建物の内訳価格が4116万円（本件価格）であることを当然に認識していたと認められる。

さらに、甲は、事前に確認済みの本件売買契約書案と同じ内容である本件売買契約書に何らの異議の申立てもせず押印し、かつ、本件売買契約締結日当日、受領した本件領収証書に本件建物の価格が明記されていたにもかかわらず、これに異議を述べなかったのであり、このような甲の態度に照らせば、甲は、本件売買契約締結時点で、本件建物の価格を認識していたものと認められる。

ウ 以上によれば、本件売買契約は、本件建物の内訳価格を4116万円（本件価格）として成立していることが明らかである。

(原告の主張)

原告と被告（近畿財務局）との間の本件売買契約において、本件建物の内訳価格を本件価

格とする旨の合意はされていない。その根拠は以下のとおりである。

ア 本件売買契約書に本件建物の内訳価格は表示されていないこと

本件売買契約書には、「売買代金は、金 362, 220, 000円とする。(うち消費税及び地方消費税相当額 金 1, 960, 000円)」との記載があるのみであり、本件建物の内訳価格は表示されていない。

建物付き土地の取引実務においては、土地及び建物の内訳価格がある場合にはこれを契約書に明記するのが常識であり、かつこ書の消費税等の金額から建物の内訳価格を算定することを買主に要求するのは社会通念上不当である。本件売買契約書の消費税等相当額の内訳は、近畿財務局が備忘的に記載したものにすぎないというべきである。

イ 本件建物の内訳価格は普通財産売払申請書提出時までに表示されていなかったこと

国有財産の一般競争入札において、入札者は、入札時に入札金額の5%程度を金額を入札保証金として支払う。そして、落札した後に普通財産売払申請書を提出して落札が確定すると、仮に当該入札者(落札者)が当該物件の売買契約を締結しない場合には、入札保証金の全額が国庫に帰属することになる。したがって、落札者が普通財産売払申請書を提出した時点で、落札物件に係る売買契約はそれを破棄することができないほど成熟した段階に達することになる。

原告は、平成25年6月27日に普通財産売払申請書を提出しており、その段階において本件建物の内訳価格(本件価格)は表示されていなかったから、これが本件売買契約の合意内容となることはあり得ない。

ウ 本件価格が著しく不合理であること

本件価格は、本件建物の市場価格の約5分の1、固定資産評価額の約4分の1であり、実勢価格との乖離が甚だしく、適正な価格とは到底いえない。しかも、本件建物の内訳価格が4116万円(本件価格)とされると、原告は、20年間で約4100万円も多く法人税を支払わなければならない一方で、1億7932万5000円という固定資産評価額により算定される固定資産税等を負担するのであって、極めて不合理である。当事者の合理的意思に鑑みれば、このような不合理な合意がされることはあり得ない。

エ 本件価格の算定根拠が著しく不合理であること

本件土地建物の予定価格は不動産鑑定評価書(乙8。以下「本件評価書」という。)に依拠したものであるが、本件評価書は、本件土地と本件建物の内訳価格の按分比率につき何ら合理的な根拠を示していない。

そして、一般競争入札における最低売却価格と落札価格との差額の取扱いについて、一律に建物先取法を採用することは、不動産売買における通常の当事者の合理的意思に反するものであり、取引上の社会通念に照らして極めて不合理である。

本件価格は、本件評価書の不合理な按分比率と、不合理な建物先取法に基づいて算定された、著しく不合理なものであるから、本件価格の合意はなかったというべきである。

オ 本件建物の内訳価格についての説明がなかったこと

本件売買契約の締結過程において、原告と近畿財務局は、本件建物の内訳価格について何らの交渉も行っておらず、原告は、近畿財務局から、本件建物の内訳価格について一切の説明を受けていない。

カ 原告が本件建物の内訳価格を認識していなかったこと

原告は、本件売買契約の締結の際、本件建物の内訳価格が4116万円（本件価格）であることを認識していなかった。原告がこれを認識したのは平成25年10月頃である。

そして、消費税等の金額がかっこ書で記載されている本件売買契約書の様式は、建物付き土地の売買契約書として特異なものであること、原告は近畿財務局から本件建物の内訳価格について説明を受けていないこと（上記オ）、甲は、本件土地建物を落札した後、金策に忙殺されていたことなども考慮すると、原告が本件建物の内訳価格（本件価格）を認識していなかったのは原告の不注意とはいえ、原告がその責めを負うべきものではない。

（2）浪速税務署長の調査義務違反の有無（争点②）

（原告の主張）

浪速税務署長には、①本件において建物先取法を適用することが、現在の不動産取引の実態から乖離していないか、②本件評価書19頁の「土地と建物に評価額を分割することは適切ではない」との記載は、不動産鑑定士がどのような判断に基づいて記載したものであるのか、③土地基本法や地価公示法に照らして不当に高額な土地取引となるおそれはないか等について、慎重に吟味し検討する義務があった。

しかし、浪速税務署長は、十分な時間的余裕があったにもかかわらず、本件売買契約書のかっこ書の消費税等相当額の記載に基づき、漫然と、安易に本件建物の内訳価格を4116万円と認定しており、本件各更正処分は、調査義務違反に基づくものであり、裁量権の範囲を逸脱し又はこれを濫用するものであって違法である。

（被告の主張）

通常、契約書は契約当事者双方の契約意思を表示するものであるから、脱税目的等の下で契約当事者が通謀して故意に実体と異なる内容を契約書に表示したなどの特段の事情がない限り、契約書に記載された内容どおりの契約意思の下に契約が成立したものと解される。

本件売買契約書が存在する本件売買契約について、浪速税務署長が、本件各更正処分に当たって売買代金の決定手法の一つである建物先取法の当否等について調査検討せず、その当否を考慮しなかったとしても、考慮すべき事項を考慮しなかったとはいえないから、裁量権の範囲の逸脱又はその濫用はない。

5 予備的請求の争点に係る当事者の主張

（1）近畿財務局の説明義務違反の有無（争点③）

（原告の主張）

本件売買契約は、会計法等の法令に基づく競争入札の手続に従って締結されたものとはいえ、売買契約であることに変わりはなく、私人間の契約関係と同様に、契約当事者である被告（近畿財務局）は、契約締結に当たり、信義則に基づく説明義務を負う。宅地建物取引業法の規定が国に適用されないこと（同法78条1項）は、上記説明義務を否定する趣旨ではない。

そして、本件売買契約は、国と私人との間の契約であり、情報量において圧倒的な差があること、国が私人に対して権力的な作用を及ぼし得ることから、近畿財務局には私人間の契約の場合より重い説明義務が課されるべきであるし、さらに、被告は税金を徴収する側であり、本件建物の内訳価格が減価償却費の計算の重要な要素となることも容易に認識し得るのであるから、より重い説明義務が課されるべきである。

近畿財務局は、建物付き土地の入札公示に当たり、内部では建物の価格と土地の価格の割

付けをしているにもかかわらず、最低売却価格のみを公表している。そして、近畿財務局は、建物付き土地が最低売却価格よりも高い金額で落札された場合、その差額を土地の内訳価格に加算する取扱い（建物先取法）をしているとするが、このような取扱いは一切公表されていない。さらに、原告が本件売買契約の半月前に近畿財務局から指示され、近畿財務局のホームページにおいて閲覧した契約書のひな形（甲2）には、消費税等相当額の記載はなかった。これらの事情に照らせば、近畿財務局は、原告が本件土地と本件建物の内訳価格はないと誤解するおそれがあることを容易に認識し得たはずであり、こうした誤解に陥らないよう、適切に説明すべき義務を負っていたというべきである。

しかるに、近畿財務局は、本件土地建物の入札公示から本件売買契約締結に至るまで、原告に対し、本件土地と本件建物の内訳価格に関し一切の説明をしておらず、消費税等の金額の算定根拠すら説明していない。本件建物の内訳価格とされる4116万円という価格は、実勢価格との乖離が甚だしく、適正な価格とはいえないことも考慮すると、近畿財務局に説明義務違反があることは明らかである。

（被告の主張）

ア 本件売買契約は、私人間の売買契約ではなく、会計法等の法令に基づく競争入札の手続に従って締結されたものである。そして、競争入札においてあらかじめ公告すべき事項や閲覧に供すべき事項、入札までの手続については、会計法、予算決算及び会計令、並びに関連する通達により規定されているところ、入札において公告すべき事項及び入札に付する際に定めるべき事項に、土地価格と建物価格の内訳や最低売却価格と落札価格の差額の割振りの仕方、消費税等相当額の算定根拠は含まれておらず、公務員に原告の主張するような説明義務を課した法令上の規定は存在しない。

また、国や地方公共団体が売主となる売買については、競争入札が原則とされているため、その入札において落札者が個人であるか、法人であるかは開札まで分からず、個々の落札者を想定して全ての説明をすることは困難であり、個々の買受希望者及び落札者の事情等に個別に対応して説明することも困難である。さらに、宅地建物取引業法78条1項は、国に同法の適用はない旨を規定し、売買代金の額及びその目的等の重要事項に係る説明義務を規定した同法35条1項7号の規定についても適用除外とされている。

以上のとおり、近畿財務局の職員には、会計法等の法令上の根拠規定のない、土地価格と建物価格の内訳や建物先取法の取扱い、消費税等相当額の算定根拠について、入札参加者や落札者に対して説明しなければならない職務上の法的義務はない。

イ 本件契約においては、本件建物の取得価額如何によって原告が計上し得る減価償却費の多寡が異なり、負担する法人税等の金額に影響する可能性はあるものの、このことは専ら原告側の事情であって、売主である被告（近畿財務局）がそのような原告の課税関係に関心を持ち、配慮すべきものではない。近畿財務局が原告からその説明を求められたのに対し、殊更に説明を拒んだというのであればともかく、原告は本件建物の内訳価格を認識していたか、少なくとも重大な関心を抱いておらず、近畿財務局に対して内訳価格等に係る問合せや照会を全くしていないのであるから、近畿財務局の側から積極的に内訳価格を説明すべきであるとはいえない。

また、近畿財務局は、本件売買契約に先立って、原告に対し、本件売買契約書案を送付し、契約内容を確認する機会を与えているところ、原告や甲の不動産取引に係る経験等に

照らせば、原告は、同契約書案の記載から本件建物の内訳価格を容易に推知し得たというべきであるから、この点からも近畿財務局の職員が説明を怠ったとはいえない。

(2) 近畿財務局の交渉義務違反の有無（争点④）

(原告の主張)

本件売買契約は、行政主体である被告と原告との間の契約であるが、信義則や権利濫用といった民法の規定が適用され、契約締結過程における契約当事者の関係性から、信義則を根拠にした交渉義務が導かれる。

本件売買契約において近畿財務局が建物先取法を採用したことは違法であり、このように誤った内容が記載された本件売買契約書に関し、買主である原告から訂正を求められた場合、近畿財務局は、契約当事者として、その交渉に応じる義務がある。また、近畿財務局は、平成25年12月11日の協議の際、原告に対し、「本件建物価額と本件土地価額の割り付けにつき合理的な価額で按分するよう」に提案し、「税務署から問い合わせがあった場合、この説明内容を回答します。」との約束をした。また、近畿財務局が本件売買契約書の訂正に応じなかったことにより、原告は多額の法人税等を負担することになり、大きな不利益を受けることや、近畿財務局による本件売買契約書の訂正は容易であったことに照らしても、本件において、近畿財務局には交渉義務があると認められる。

しかるに、近畿財務局は、原告との交渉を一方的に打ち切っており、本件売買契約に係る信義則上の交渉義務を果たしていないことは明らかである。

(被告の主張)

本件売買契約は、本件売買契約書のとおりの内容で有効に成立しているところ、近畿財務局の職員が、一旦有効に成立した本件売買契約につき、本件売買契約書の訂正及び修正をめぐり交渉を続ける法的義務を法令上課せられていないことは明らかである。また、既に成立した売買契約の内容を変更する交渉に応じ続ける義務及びそれに伴う売買契約書の修正に応じる義務などというものが、信義則上課せられていないことも明らかである。

(3) 損害の有無及び額（争点⑤）

(原告の主張)

近畿財務局の説明義務違反及び交渉義務違反により、原告は、平成25年度の法人税等につき、申告納税額よりもさらに611万7300円も多く課税されるから、上記各違法行為により少なくともこれと同額の損害を受けた。

(被告の主張)

本件各更正処分等はいずれも適法であり、原告が主張する611万7300円の課税は、本来あるべき税額を負担するものであって、原告の損害ではない。

第3 主位的請求に係る当裁判所の判断

1 本件建物の内訳価格を本件価格とする合意の有無（争点①）

(1) 本件売買契約は、被告の契約担当官である近畿財務局長と原告を代表する甲が本件売買契約書に記名押印することによって締結されたものであり（前提となる事実（2）オ）、本件売買契約書が真正に成立していることにつき当事者間に争いはないから、本件売買契約の内容の解釈に当たっては、原則として、処分証書である本件売買契約書に記載されている文言に即して、客観的に判断すべきものと解される（契約内容の解釈に係る表示主義ないし客観的解釈説。なお、表示行為と表意者の内心の意思との不一致は、民法95条の錯誤の問題で

ある。)

本件売買契約書の第2条(売買代金)には、「売買代金は、金362,220,000円とする。(うち消費税及び地方消費税相当額 金1,960,000円)」との記載がある(甲3)。そして、建物付き土地の売買においては、建物だけが消費税等の課税対象となり、土地は消費税等の課税対象とはならないから(消費税法6条1項、別表第1の1号)、本件売買契約においては、本件土地及び本件建物についてそれぞれ内訳価格が定められており、かつ、当時の消費税率5%を前提とすると、本件建物の内訳価格は4116万円(消費税等相当額196万円を100分の5で割り戻した3920万円に、同196万円を加算した金額)と定められていると認められる。

以上に加えて、本件売買契約締結当日、甲が近畿財務局の主任収入官吏から受領した本件領収証書に「建物売払代¥41160000」「(うち消費税及び地方消費税相当額) ¥1960000」と記載されていること(乙15)も考慮すると、本件売買契約においては、本件建物の内訳価格が定められており、その金額は4116万円(本件価格)であったものと認められる。

- (2) これに対し、原告は、本件売買契約書に本件建物の内訳価格は表示されていないから、本件売買契約において本件建物の内訳価格は定められていないと主張する(第2の4(1)(原告の主張)ア)。

確かに、本件売買契約書に売買代金の総額のみが記載されていたのであれば、本件土地建物につき内訳価格を定めない趣旨であると理解するのが自然である。しかし、本件売買契約書には、売買代金の総額に続き、かつ書きで「うち消費税及び地方消費税相当額 金1,960,000円」との記載があるのであるから、前述のとおり土地は消費税等の課税対象とはならないことからすれば、本件土地と本件建物には内訳価格が設けられていると理解するのが自然であり、そのような解釈は一般的な取引通念にもかなうというべきである。

仮に、原告の主張のとおり本件建物の内訳価格が定められていないとすると、消費税等相当額に係る上記記載は、契約内容とは関係がないばかりか、むしろ積極的に矛盾する記載ということとなる。しかし、この記載が本件売買契約書第2条において売買代金額に続けて記載されていること、消費税等相当額の金額部分が下線により強調されていることなど、その外形や体裁等をみる限り、上記記載は本件売買契約に係る合意の一部を成しているともみれば、原告が主張するような無関係かつ無意味な記載とみるのは困難である。原告の主張は採用することができない。

- (3) 原告は、本件売買契約締結前に近畿財務局から本件建物の内訳価格について一切の説明を受けておらず、本件売買契約締結時においても、本件建物の内訳価格が本件価格であることを認識していなかったとして、この点につき合意が成立していない旨を主張するようである(第2の4(1)原告の主張オ、カ)。

しかし、契約内容の解釈は、当事者が合意した表示の客観的意味を明らかにすることであって、当事者の内心の意思を探求することではないのであり、表示行為と表意者の内心の意思との間に食い違いがあるとしても、それは民法95条の錯誤の問題であるとするのが一般的な理解である。したがって、仮に原告が本件建物に内訳価格は存在しないと認識していたとしても、それは原告の内心の意思にすぎないのであって、民法95条の錯誤の主張としてはともかく、そのことが本件売買契約の内容の解釈に直接影響するものではないというべき

である（なお、原告と被告が共通して、本件建物の内訳価格は存在しないと理解していた場合には、本件売買契約書の記載にかかわらず、上記の共通の理解をもって契約内容と解釈すべきものと解されるが、本件がそのような事案でないことは明らかである。）。原告の主張は採用することができない。

- (4) 原告は、本件建物の内訳価格が本件売買契約の内容となっていない根拠として、上記のほかに、①本件建物の内訳価格は普通財産売払申請書提出時までに表示されていなかった（第2の4（1）原告の主張イ）、②本件価格は実勢価格と乖離しており著しく不合理である（同ウ）、③本件価格の算定根拠（内訳価格の按分比率及び建物先取法）が著しく不合理である（同エ）などと主張する。

しかし、上記①の点については、前述のとおり、本件売買契約の内容は本件売買契約書の記載内容から客観的に解釈されるべきものであり、普通財産売払申請書提出時まで被告から表示されていたかどうかは上記解釈に直接影響するものではないというべきである。原告の主張は、独自の見解を前提とするものであって採用することができない。

上記②の点については、建物付き土地の売買契約において、建物の内訳価格が固定資産評価額等よりも低い金額となることはあり得るというべきであり（競売や一般競争入札のような場合にはなおさらである。）、建物の内訳価格が低額すぎるからといって直ちにその合意が違法無効とされるものでもないのであり、単に実勢価格との乖離があることのみをもって、本件売買契約の内容を原告の主張のように修正解釈（契約内容が合理的でない場合にこれを合理的な内容に修正する解釈のこと。以下同じ。）すべき必要があるとは認められない。

さらに、上記③の按分比率の点については、本件評価書は、「対象不動産は土地及び建物で構成されており、これらを一体として収益性が発現されているため、土地と建物に評価額を分割することは適切ではないが、敢えて積算価格における敷地価額と建物価格の構成比率で鑑定評価額を按分するならば」として、按分比率を本件土地につき80.7%、本件建物につき19.3%としているところ（乙8）、それぞれの積算価格の比率をもって按分比率とすることには一定の合理性があるといえるし、少なくとも、これにより本件売買契約の内容を修正解釈する必要があるとはいえない。

また、上記③の建物先取法の点については、確かに、最低売却価格と落札価格の差額の取扱いについては、建物先取法のほかに、最低売却価格の土地と建物の各価額の割合で按分して割り付ける取扱い（按分法）や、上記差額を建物価格に加算して売買代金を定める取扱い（土地先取法）もあり得る。しかし、これらの取扱いにはそれぞれ一長一短があるが、建物付き土地の一般競争入札においては、中古の建物よりも土地の価値を重視して落札する例も比較的多いと考えられることからすると、建物の内訳価格を固定する建物先取法にも一定の合理性があるといえる。しかも、近畿財務局は、一般競争入札において、建物先取法をもって土地と建物の内訳価格を定める運用を一貫して行っていることが認められ（乙11、40）、原告が本件建物を賃貸物件として利用することから減価償却費等の関係で不利益な結果が生ずるからといって、あえて他の物件と異なる取扱いを行うことはかえって公平性を欠くことにもなりかねない。したがって、建物先取法をもって内訳価格を算出することにも一定の合理性があり、少なくとも、これにより本件売買契約の内容を修正解釈する必要があるとはいえない。

- (5) 以上によれば、本件売買契約においては、本件建物の内訳価格が定められており、その金

額は4116万円（本件価格）であったと認められる。これに反する原告の主張はいずれも採用することができない。

2 浪速税務署長の調査義務違反の有無（争点②）

原告は、浪速税務署長が十分に調査することなく、本件売買契約書のかつこ書の消費税等相当額の記載に基づき漫然と本件建物の内訳価格を4116万円と認定したとして、本件各更正処分は調査義務違反に基づくものであり、裁量権の範囲を逸脱し又はこれを濫用するものとして違法であると主張する。

しかし、上記1のとおり、本件売買契約書の記載によれば、本件売買契約における本件建物の内訳価格は4116万円（本件価格）であると認められ、浪速税務署長に原告の主張するような調査義務違反がないことは明らかである。原告の主張は採用することができない。

3 小括

以上のとおり、原告が主張する本件各更正処分等の違法事由はいずれも採用することができず、その他の違法事由も特に見当たらないから、本件各更正処分等はいずれも適法であると認められる。したがって、原告の主位的請求はいずれも理由がない。

第4 予備的請求に係る当裁判所の判断

1 近畿財務局の説明義務違反の有無（争点③）

(1) 原告は、本件土地建物の入札公示から本件売買契約締結に至るまで、近畿財務局から本件土地と本件建物の内訳価格に関し一切の説明を受けていないなどとして、近畿財務局には原告に対する説明義務違反があると主張する。

しかし、掲記の証拠及び弁論の全趣旨によれば、①原告は、不動産の賃貸、売買、仲介及び管理等を業とする株式会社であること（乙4）、②原告代表者である甲は、約30年間にわたり宅地建物取引主任者（現宅地建物取引士）の資格を保持し、賃貸物件の購入等の経験も相当程度有している者であって、本件売買契約締結時において、土地は消費税等の課税対象ではないことや、賃貸用建物は減価償却の対象となることを知っていたこと（甲23、乙5～7、原告代表者本人）、③近畿財務局は、本件売買契約締結の5日前である平成25年7月18日、本件売買契約書案を原告に送付しており、甲及び原告の従業員において、本件売買契約書案の条項を事前に確認する機会があったこと（乙11、14、原告代表者本人）、以上の事実が認められる。これらの事情に加え、本件売買契約書案の消費税等相当額の金額は、同契約書案の1枚目に売買代金総額に続けて記載されており、下線により強調されていること（乙14）にも照らすと、甲及び原告の従業員は、その知識経験に照らし、事前に送付された本件売買契約書案から、本件建物の内訳価格が本件価格であることを容易に認識し得たというべきである。

以上によれば、原告は事前に本件建物の内訳価格を容易に認識し得たというべきであるから、近畿財務局における建物先取法の取扱いが公表されていないことなど原告の主張する事情を考慮してもなお、国家賠償法上の違法性を基礎付けるような近畿財務局の原告に対する説明義務違反があったとは認められない。

(2) この点につき、原告は、本件売買契約が締結される半月前に、近畿財務局の職員から指示され、近畿財務局のホームページに掲載されている本件土地建物に係る契約書のひな形（甲2）を閲覧したが、同ひな形には消費税等相当額の記載がなかったから、近畿財務局の上記指示は原告の誤解を誘発するものであり、近畿財務局には原告の誤解を解消すべき説明義務

があった旨主張する。

しかし、原告が本件売買契約書案により事前に本件建物の内訳価格を容易に認識し得たことは前述のとおりであって、上記主張事実の存否は上記認定判断を左右するものではないというべきである。また、上記ひな形は、本件土地建物の入札書受付期限である平成25年6月7日（本件売買契約締結日の約1か月半前）にホームページから削除されたことが認められ（乙41）、本件売買契約締結の半月前に原告が主張するような近畿財務局の職員の指示があったことを認めるに足りる十分な証拠もない。原告の上記主張は採用することができない。

原告は、そのほかにも、本件売買契約書の様式が通達に反しているとか、特異な様式であるなどとして、近畿財務局には原告の誤解を解消すべき説明義務があったのにこれを怠ったと主張するが、いずれも上記認定判断を左右するものではなく、採用することができない。

2 近畿財務局の交渉義務違反の有無（争点④）

(1) 原告は、本件売買契約書の訂正は容易なことであるのに、近畿財務局が原告との交渉を一方向的に打ち切ったなどとして、近畿財務局には原告に対する交渉義務違反があると主張する。

しかし、原告の主張する交渉義務の内容は、要するに、原告の申入れに応じて本件売買契約書の消費税等相当額の記載を削除訂正する義務をいうものと解されるところ、前述のとおり、本件売買契約は本件売買契約書の作成により本件建物の内訳価格の点も含めて成立しており、原告には本件売買契約書案の条項を事前に確認する機会があったことなど上記1で指摘した事情も考慮すると、近畿財務局が原告の申入れに応じて消費税等相当額の記載を削除訂正する信義則上の義務を負うものとはいえず、近畿財務局の原告に対する交渉義務違反があったとは認められない。

(2) この点に関し、原告は、近畿財務局が、①「この消費税は、あくまでも当時の最低売却価額に対する建物部分に当たります。よって、購入価額がそれ以上になると、当然消費税の比率もそれに伴って上昇します。」と説明し、②「本件建物価額と本件土地価額の割り付けにつき合理的な価額で按分するよう」に提案し、「税務署から問い合わせがあった場合、この説明内容を回答します。」との約束をしたと主張する。

しかし、上記①の説明の点については、このような説明がされたことを裏付ける証拠はないし、近畿財務局が従前から建物先取法を採用していること（乙11、40）に照らしても、上記①のような説明がされたとは認められない。

また、上記②の提案及び約束については、原告の主張に沿う内容の甲の供述（乙39、原告代表者本人）がある。しかし、平成25年12月11日の応接メモ（乙1）は、近畿財務局と原告とのやりとりを記載したものとして信用することができる。この応接メモによれば、近畿財務局の担当者は、原告に対し、本件売買契約書の消費税等相当額の記載を削除訂正することはできない旨を回答し、最低売却価格と落札価格の差額の取扱いについては建物先取法を採用している旨を説明したことなどが認められる。そして、この応接メモの内容からすると、上記②の提案というのは、近畿財務局として本件売買契約書の訂正には応じられないが、どのような確定申告を行うべきかは原告の判断である旨を示唆するものにすぎず、近畿財務局が本件売買契約につき従前の立場（建物先取法）を変更する趣旨ではないし、上記②の約束というのも、税務署から問合せがあれば近畿財務局は上記と同様の説明をするという趣旨であって、原告の申入れに沿った対応をする趣旨の約束でないことは明らかであ

る。

以上のとおり、近畿財務局が上記①の説明や上記②の提案及び約束をした旨の原告の主張は、採用することができない。

- (3) なお、原告の主張する交渉義務の内容については、本件売買契約書の消費税等相当額の記載を削除訂正する義務ではなく、単に原告との交渉に対応する義務をいうものと解する余地もないではない。しかし、近畿財務局は、原告の訂正申入れを全く無視したわけではなく、原告やその関係者の来訪等に対応し、原告の訂正申入れには応じられない旨を回答しているのであり（乙1、11、19～23）、それ以上本件売買契約書の訂正に向けた交渉行為を継続することに意味があるとも思われなから、原告の主張する交渉義務を上記の意味に解したとしても、近畿財務局の原告に対する交渉義務違反があったとは認められない。

3 小括

以上のとおり、原告が主張する説明義務違反及び交渉義務違反はいずれも認められないから、その余の点について判断するまでもなく、原告の予備的請求はいずれも理由がない。

なお事案に鑑み付言するに、本件売買契約に係る近畿財務局の対応等は、原告との関係において国家賠償法上違法であるとは認められないが、一般競争入札に係る売買契約の運用については、改善すべき点もあるように思われる。すなわち、契約内容を明確にするという観点からすれば、建物付き土地に係る売買契約については、その契約書上、消費税等相当額だけではなく、より直接的に土地及び建物のそれぞれの内訳価格を明示する取扱いが望ましいというべきであるし、建物付き土地が落札された場合の最低売却価格と落札価格の差額の取扱い（建物先取法）についても、入札者の予測可能性の観点から、事前に明示しておくことが望ましいというべきである。

第5 結論

よって、原告の請求はいずれも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。

大阪地方裁判所第7民事部

裁判長裁判官 松永 栄治

裁判官 徳地 淳

裁判官 石川 舞子

課税の経緯（法人税）

【単位：円】

区分		確定申告	更正処分等	審査請求	裁決
項目					
平成 25 年 12 月 期	年月日	平成26年2月21日	平成27年2月26日	平成27年4月16日	平成28年3月11日
	所得金額	11,289,840	25,226,885	全部取消し	棄却
	法人税額	2,038,695	5,592,630		
	控除所得税額等	31,695	31,695		
	納付すべき法人税額	2,007,000	5,560,900		
	過少申告加算税の額	—	430,500		

別表 2 省略

課税の経緯（消費税等）

【単位：円】

項目		区分	確定申告	修正申告	賦課決定処分	更正処分等	異議申立て	みなす審査請求	裁決	
平成25年12月課税期間	年月日		平成26年2月21日	平成26年12月25日	平成27年2月26日	平成27年2月26日	平成27年4月21日	平成27年5月21日	平成28年3月11日	
	消費税	課税標準額	66,581,000	65,718,000	/	65,718,000	全部取消し	全部取消し	棄却	
		消費税額	2,663,240	2,628,720		2,628,720				
		控除対象仕入税額	8,073,744	7,922,582		6,687,753				
		控除不足還付税額	△5,410,504	△5,293,862		△4,059,033				
	地方消費税	課税標準となる消費税額	△5,410,504	△5,293,862		△4,059,033				
		還付すべき譲渡割額	△1,352,626	△1,323,465		△1,014,758				
	消費税等の合計還付税額		△6,763,130	△6,617,327		△5,073,791				
	過少申告加算税の額		—	—		14,000				213,000

(注) △印は、還付金の額に相当する税額を示す。