

東京地方裁判所 平成●●年(〇〇)第●●号 所得税更正処分取消請求事件
国側当事者・国(足立税務署長)
令和2年1月30日棄却・確定

判 決

原告 甲
同訴訟代理人弁護士 荒木 孝壬
被告 国
同代表者法務大臣 三好 雅子
処分行政庁 足立税務署長
高倉 俊一
指定代理人 別紙1指定代理人目録のとおり

主 文

- 1 原告の請求を棄却する。
- 2 訴訟費用は原告の負担とする。

事 実 及 び 理 由

第1 請求

足立税務署長が平成29年6月28日付けで原告に対してした平成27年分の所得税及び復興特別所得税の更正処分のうち、納付すべき税額2184万1800円を超える部分及びこれに伴う過少申告加算税の賦課決定処分をいずれも取り消す。

第2 事案の概要

本件は、原告が平成27年分の所得税及び復興特別所得税の確定申告について足立税務署長(処分行政庁)から、原告が平成27年5月22日に別表記載の土地及び建物(以下「本件各不動産」という。)を代金総額1億3261万3700円で売却したことにより譲渡所得が生じたのに、これが所得金額に加算されていないことなどを理由に、平成29年6月28日付けで、更正処分(以下「本件更正処分」という。)及び過少申告加算税の賦課決定処分(以下「本件賦課決定処分」といい、本件更正処分と併せて「本件各処分」という。)を受けたことから、被告を相手に、本件各処分の一部(原告主張の税額を超える部分)の取消しを求める事案である。

1 前提事実(争いのない事実、顕著な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 株式会社A(以下「A社」という。)は、スポーツクラブやレンタルホールの経営等を目的とする株式会社である(乙9)。なお、A社は、平成27年10月以降、休眠状態となっている(甲9)。

イ 原告(昭和●年●月●日生)は、夫である乙が平成21年12月●日に死亡した後、A社の代表取締役就任し、平成27年5月当時は同社の経営のほか、個人で不動産賃

貸業も営んでいた（甲9、乙1）。

丙（以下「丙」という。）は、原告の娘である。平成27年5月25日付けで、同月22日に丙がA社の代表取締役就任の登記がされたが、同日付けの同社の取締役会における同人を代表取締役追加選定する旨の決議が不存在であることの確認を求める訴えが原告により提起され（東京地方裁判所平成●●年（〇〇）第●●号）、同訴えの被告であるA社は請求原因事実をいずれも認めたため、同年12月25日、原告の請求を認容する判決がされ、同判決は平成28年1月13日に確定した。そこで、上記の丙に係る就任登記は、同年2月4日付けで抹消された。（甲4、5の1・2、9、乙9）

ウ 原告は、平成27年5月当時、別表記載の本件各不動産（なお、以下、別表の順号1及び2の土地を「本件B土地」、順号3から7までの土地を「本件C土地」といい、順号8及び9の建物をそれぞれ「本件C建物1」及び「本件C建物2」という。）を所有し、賃貸していた。なお、原告は、本件各不動産以外にも不動産を所有し、これを賃貸している。（乙3）

エ D株式会社（以下「D社」という。）は、貸金業等を目的とする株式会社である（乙10）。

（2）本件各土地に係る権利の移転登記等

ア 原告は、平成21年12月●日、乙から、本件各不動産（ただし、本件C建物1を除く。）を相続により取得し、平成23年3月18日付けで、その旨の所有権移転登記手続をした（乙11の1～7・9）。

原告は、平成24年6月16日、本件C建物1を売買により取得し、同月18日付けで、その旨の所有権移転登記手続をした（乙4及び11の8）。

原告は、本件B土地について、平成24年7月9日、極度額を1億円、債務者をA社、根抵当権者を株式会社E（以下「E社」という。）とする根抵当権を設定し、同月10日、その旨の根抵当権設定登記手続をした（乙11の1・2）。

原告は、本件C土地並びに本件C建物1及び2について、平成26年4月21日付けで、極度額を1億2000万円（その後1億6000万円に変更）、債務者を原告及びA社、根抵当権者をE社とする根抵当権を設定し、同月23日、その旨の根抵当権設定登記手続をした（乙11の3～9）。

（以下、上記各根抵当権に係る設定登記を「E根抵当権設定登記」といい、上記各根抵当権の対象とされた債務を「本件元債務」という。）

イ 原告及びA社は、平成27年5月22日付けで、本件各不動産について、原因を同日売買（以下「本件譲渡」という。なお、本件譲渡の存否及び有効性については、当事者間に争いがある。）、所有者をA社として、所有権移転登記手続をした。（乙11の1～9。以下、同手続による本件各不動産の所有権移転登記を「本件所有権移転登記」という。）

ウ 売買契約書について

本件譲渡に関しては、売買契約書（甲3。以下「本件売買契約書」という。）が作成されている。

（ア）本件売買契約書には、表題として「不動産売買契約書」との記載があり、1頁目に売買の目的物が本件各不動産であること、売買代金総額が1億3261万3700円であることがそれぞれ記載され、第1条において、売主は、本件各不動産を上記代金をも

って買主に売り渡し、買主はこれを買った旨が記載されている。

そして、本件売買契約書の末尾の「<売主>」欄には、原告の住所及び氏名が手書きで記載され、また、「<買主>」欄には、A社の本店所在地及び商号並びに「代表取締役甲」との文字が記名（ゴム印を押なつしたもの）された上、A社の代表者印が押印されている。なお、「<売主>」欄にも押印されているが、これは、上記代表者印によるものである。

上記における原告の住所及び氏名は、原告本人が自書した。

(イ) 本件売買契約書には、下記概要の各条項が記載されているほか、「その他約定事項」欄に、所有権移転（第6条）・引渡し（第7条）・登記手続の日（第8条）を平成27年5月22日とする旨の記載が存する。

記

第5条 買主は、売主に売買代金を標記の期日までに現金又は預金小切手で支払う。

第6条 本件各不動産の所有権は、買主が売買代金の全額を支払い、売主がこれを受領したときに、売主から買主に移転する。

第7条 売主は、買主に本件各不動産を売買代金全額を受領と同時に引き渡す。

第8条 売主は、売買代金全額を受領と同時に、買主の名義にするために、本件各不動産の所有権移転登記手続をしなければならない。

(3) 根抵当権の設定等

ア A社は、平成27年5月22日付けで、本件各不動産を共同担保として、極度額を2億2400万円、債権の範囲を金銭消費貸借取引、証書貸付取引、保証取引、手形割引取引、手形債権、小切手債権及び電子記録債権、債務者をA社、根抵当権者をD社とする根抵当権（以下「本件根抵当権」という。）を設定し、同日、その旨の根抵当権設定登記手続（以下、同手続による根抵当権の設定登記を「本件根抵当権設定登記」という。）をした（乙11の1～9）。

イ A社は、平成27年5月22日、D社に対し融資の申込みをし、同日、D社から1億6000万円を借り入れた。なお、これに係る借入申込書及び借用証書において、A社の代表取締役として丙の氏名が記載され、代表者個人が行う連帯保証契約も丙が締結した。（乙2、12。以下「本件借入れ」という。）

ウ D社は、平成27年5月22日、F信用金庫のA社代表取締役原告名義の口座に1億6000万円を振り込む方法により交付した。その後、原告は、同日中に、上記口座からE社名義の金融機関口座へ1億5253万0970円を振り込んだ。（乙15）

同日、E根抵当権設定登記について抹消登記手続がされた（乙11の1～9）。

(4) 関連訴訟の提起等

ア 原告は、本件各不動産について、本件所有権移転登記の原因とされた本件譲渡は存在しないなどと主張して、A社に対して本件所有権移転登記の抹消登記手続を求めるとともに、本件根抵当権設定登記を有するD社に対して同抹消登記手続の承諾を求める訴訟（東京地方裁判所平成●●年（〇〇）第●●号。以下「別件訴訟1」という。乙15）を提起した。

東京地方裁判所は、平成29年12月22日、①原告のA社に対する上記抹消登記手続請求については、原告が本件各不動産を所有していることなどの請求原因事実について

当事者間に争いがないことから認容し、②原告のD社に対する上記承諾請求については、原告が本件各不動産を所有していると認められないから棄却する旨の判決をした（以下「別件第1審判決」という。なお、同判決のうち、A社に対する請求を認容した部分を「別件A判決」ともいう。）。なお、原告は、別件訴訟1において、Dに対し、本件各不動産について売買の意思を欠いていたから本件譲渡に係る合意は存在せず、仮に当該合意が存在するとしても錯誤により無効であるなどと主張したが、別件第1審判決は、いずれの主張も採用せず、本件譲渡により原告が本件各不動産の所有権を喪失した旨の認定をした（乙15）。

原告は、別件第1審判決のうち敗訴部分を不服として控訴し（東京高等裁判所平成●●年（〇〇）第●●号）、控訴審において、債権者代位権に基づきA社に代位して、D社に対し本件根抵当権設定登記の抹消登記手続を求める旨の予備的請求を追加した（乙16）。

東京高等裁判所は、平成30年7月25日、原告の控訴を棄却し、上記予備的請求についても棄却する旨の判決をした（以下「別件控訴審判決」という。）。なお、原告は、控訴審において、本件譲渡に係る合意が錯誤により無効であるとの主張に加え、同合意が心裡留保の意思表示によりされたものであり、D社はこれを知っていたから無効である旨の主張をしたが、別件控訴審判決は、錯誤無効の主張については原告主張の誤信の事実が認められず、また、心裡留保の主張については原告に本件譲渡の意思がなかったことを裏付ける事情が認められないことから、いずれの主張も採用できないと説示した。また、同判決は、予備的請求については、本件根抵当権の設定契約は、不存在とされた取締役会決議で代表取締役を追加選定された丙がA社を代表して締結したものであるが、D社は、表見代表取締役である丙に代表権があることを信じ、そう信じたことに重過失がなく、会社法354条の「善意の第三者」に当たるから、上記契約は有効であるとして、本件根抵当権設定登記の抹消登記請求権は認められないとした（乙16）。

原告は、別件控訴審判決を不服として上告受理申立てをしたが、最高裁判所は、平成31年1月18日、上告審として受理しない旨の決定をした（乙17）。

イ 原告は、原告に本件譲渡の勧誘を行った丁（以下「丁」という。）及びD社が共謀して原告を欺罔して本件譲渡に係る売買契約及び所有権移転登記手続をさせたため、別件訴訟1を提起せざるを得なくなり、弁護士費用相当額の損害を被ったなどと主張し、上記2名に対し、損害賠償を求める訴訟を提起した（東京地方裁判所平成●●年（〇〇）第●●号。以下「別件訴訟2」という。）。

東京地方裁判所は、平成30年4月12日、原告は、本件各不動産をA社に売却することを認識した上で本件売買契約書に署名したものと認められ、丁及びDが共謀の上、原告を欺罔して本件売買契約書に署名させたとは認められないから、不法行為は成立しないと判断し、原告の請求をいずれも棄却するとの判決をした（乙31）。

ウ A社は、平成31年、D社に対し、本件根抵当権設定登記の抹消登記手続を求める訴訟を提起した（東京地方裁判所平成●●年（〇〇）第●●号。以下「別件訴訟3」という。）。

エ 本件各不動産について、D社は、担保不動産競売開始決定の申立てをし、東京地方裁判所は、平成31年3月27日、同決定をした。

(5) 本件各処分

ア 原告は、足立税務署長に対し、平成27年分の所得税の確定申告書（以下「本件確定申告書」という。）を提出し、本件各不動産に係る賃料収入913万5000円を不動産所得の一部として申告する一方で、本件譲渡に係る譲渡所得については申告しなかった（乙1）。

イ 足立税務署長は、平成29年6月28日付けで、本件譲渡により原告に譲渡所得が生じた一方、その譲渡後は本件各不動産に係る賃料収入が生じていないことなどを理由に、本件各処分をした（乙8）。

ウ 原告は、本件各処分について審査請求をしたが、平成31年1月7日付けで、これを棄却するとの裁決がされ、原告は、同月11日、裁決書謄本を受領した（乙27）。

エ 原告は、平成31年2月28日、本件更正処分の取消しを求める訴えを提起し、令和元年8月6日、本件賦課決定処分の取消しを求める訴えを追加（訴えの追加的変更）した。

2 税額等に関する当事者の主張

本件各処分における課税の計算に係る被告の主張は別紙2「課税の根拠及び計算」記載のとおりであり、原告は、後記3の争点に関する部分を除き、その計算の基礎となる金額及び計算方法を明らかに争わない。

3 争点

- (1) 本件賦課決定処分の取消しを求める訴えの適法性
- (2) 本件各処分の適法性（本件譲渡による譲渡所得の発生の有無）

4 争点に関する当事者の主張の要旨は別紙3のとおりである。なお、同別紙において使用した略語は本文でも用いる。

第3 当裁判所の判断

当裁判所は、①本件賦課決定処分の取消しを求める訴えは出訴期間を遵守しており適法に提起されたものであるが、②原告がA社に本件各不動産を売却し（本件譲渡）、その売買代金に係る譲渡所得が平成27年に発生したことが認められ、本件各処分は適法であるから、原告の請求は理由がなく、これを棄却すべきものと判断する。

その理由の詳細は以下のとおりである。

1 争点（1）（本件賦課決定処分の取消しを求める訴えの適法性）について

- (1) 被告は、本件訴えのうち本件賦課決定処分の取消しを求める部分は、令和元年8月6日の訴えの追加的変更により追加されたものである（前提事実（5）エ）から、出訴期間を徒過しており、不適法である旨主張する。
- (2) この点、訴えの追加的変更がされた場合、追加された訴えは新たな訴え提起にはほかならないから、出訴期間の遵守の有無は、変更前後の請求の間に訴訟物の同一性が認められるとき、又は両者の間に存する関係から、変更後の新請求に係る訴えを当初の訴えの提起の時に提起されたものと同視し、出訴期間の遵守において欠けるところがないと解すべき特段の事情があるときを除き、上記訴えの変更の時を基準としてこれを決すべきである（最高裁昭和●●年（〇〇）第●●号同61年2月24日第二小法廷判決・民集40巻1号69頁参照）。
- (3) これを本件についてみると、原告が本件賦課決定処分について審査請求を棄却する旨の裁決がされたことを知ったのは、裁決書謄本を受領した平成31年1月11日であり（前提事実（5）ウ）、原告が本件賦課決定処分の取消しを求める訴訟を提起した（訴えの追加的変

更をした)のは、令和元年8月6日である(前提事実(5)エ)。

しかし、他方において、原告は、本件更正処分の取消訴訟については、出訴期間内である平成31年2月28日に提起している(前提事実(5)エ)。そもそも、過少申告加算税は、附帯税の一つであり、更正があった場合等において、その更正等により納付すべきものとされた税額を基礎として算定され、賦課されるものであって(国税通則法〔以下「通則法」という。〕65条)、更正処分に伴う過少申告加算税は更正処分を基礎としこれを前提として行われるものにほかならない。そして、本件において、原告が本件賦課決定処分を違法と主張する理由は、本件譲渡による譲渡所得が発生していないという点にあり、本件更正処分を違法とする理由と全く同一の内容である。そうすると、このような両者の関係に鑑みれば、本件譲渡による譲渡所得が発生していないことを理由として提起された本件更正処分の取消しの訴えは、単に本件更正処分に対する不服の表明にとどまるものではなく、同処分に基づく附帯税として課された本件賦課決定処分に対する不服の表明としての性格も併せ有するものである。したがって、本件賦課決定処分の取消しを求める訴えは、出訴期間の関係においては、本件更正処分の取消しを求める当初の訴えの提起の時に提起されたものと同視することが相当であり、出訴期間の遵守において欠けるところがないと解すべき特段の事情が存するものというべきである。

(4)したがって、本件賦課決定処分の取消しを求める訴えは、当初の訴えが提起された平成31年2月28日を基準として出訴期間の遵守の有無を決すべきであるから、出訴期間を遵守しており、適法である。

2 争点(2)(本件各処分の適法性〔本件譲渡による譲渡所得の発生の有無〕)について

(1) 本件譲渡の存否について

ア 本件売買契約書(甲3)の「<売主>」欄に記載された原告の氏名は、原告本人が自署したものである(前提事実(2)ウ(ア))から、本件売買契約書には原告自身の意思に基づいてされた署名があると認められる。

したがって、民事訴訟法228条4項により、本件売買契約書は真正に成立したものであると推定され、特段の事情がない限り、これに記載されたとおりの本件譲渡に係る合意、すなわち、売主である原告が、本件各不動産を、買主であるA社に売り渡し、A社がこれを買受けたこと(前提事実(2)ウ)が認められる。

イ 原告は、上記アの特段の事情に関し、本件各不動産を代金総額1億3261万3700円で譲渡することについて原告及びA社にその意思がなかったこと、また、原告が、本件売買契約書の記載内容について何らの説明を受けず、確認もしないまま、同契約書に署名したことを主張する。

しかし、原告は、平成21年12月に夫が死亡した後、A社の経営を引き継ぎ、本件売買契約書が作成された平成27年5月22日の時点では、A社の代表取締役を務めるとともに、個人でも不動産賃貸業を営んでいたこと(前提事実(1)イ)からすれば、同日当時、不動産取引について相応の知識を有していたと推認される。そして、本件売買契約書には、表題として「不動産売買契約書」と記載されていたほか、その目的となる不動産が本件各不動産であり、代金総額が1億3261万3700円であることも1頁目に明記されていたこと(前提事実(2)ウ)からすれば、本件売買契約書が本件各不動産を売買することをその内容とするものであることは明らかであった。このような本

件売買契約書について、原告は、同契約書末尾の売主欄に自署しており、また、その買主欄には、自らが代表取締役となっているA社の記名があるのであるから、少なくとも、自らが売主となって本件各不動産をA社に上記金額で売却することを認識していたものと認めるのが相当である。

ウ これに対し、丁は、平成31年1月29日付け陳述書（甲8）において、同人が、原告に対し、本件売買契約書の内容について全く説明しておらず、原告を急ぎ立てて同契約書に署名押印させた旨を述べる。

しかし、上記イのとおり、本件売買契約書の記載内容に照らせば、同契約書は、その1頁目の記載及び末尾の当事者署名欄における記載だけでも、その概要が上記のとおりであることは容易に理解されるものであり、同契約書の記載内容について詳細な説明を受けなければ理解できないというものではない。

これに加えて、①本件売買契約書の作成の際に立ち会った戊司法書士は、別件訴訟1で実施された証人尋問において、原告及び丙に対し本件売買契約書の内容のみならず、これに伴って行われる本件所有権移転登記手続、本件根抵当権設定登記手続、E根抵当権設定登記の抹消登記手続等についても説明した旨の証言をし（乙26）、丁も、別件訴訟2で実施された本人尋問において、これに沿う供述をしている（乙32）。

また、②丁の上記陳述書においても、本件売買契約書の作成に先立つ平成27年5月16日から同月19日までの間に、丁から原告に電話をかけ、D社が原告の年齢（70歳を過ぎていること）や借主（A社）と担保提供者（原告）が異なることを理由に融資できないと言っていることから、担保となる本件各不動産をA社の所有名義とした上、原告の身内の者をA社の代表取締役にする必要があることを伝えたというのであり、かかる陳述を前提とすれば、原告は本件各不動産をA社に売却することについてあらかじめ了知していたことになる。

そうすると、本件売買契約書について何らの説明もされていなかったとする丁の陳述は、にわかに採用することができない。

エ したがって、本件においては、上記アの特段の事情を認めることはできず、本件売買契約書に記載されたとおり、原告がA社に対し本件各不動産を代金総額1億3261万3700円で譲渡した事実（本件譲渡）を認めることができる。

（2）本件譲渡に係る譲渡所得の算入

ア 所得税は、一暦年を単位として、その年ごとに所得金額を計算し、課税されるものであるところ、所得税法36条1項の規定が、その年分の各種所得の金額の計算上収入金額とすべき金額又は総収入金額に算入すべき金額は、別段の定めがあるものを除き、「その年において収入すべき金額」とすると定め、「その年において収入した金額」とすると定めていないことからすると、同法は、各種所得の収入金額の収入すべき時期について、現実の収入がなくても、その収入の原因たる権利が確定的に発生したときは、その発生の時に所得の実現があったものとして、当該確定的な権利発生の時の属する年分の各種所得の金額の計算上収入金額とし又は総収入金額に算入すべきものとするいわゆる権利確定主義を採用していると解される（最高裁昭和●●年（○○）第●●号同49年3月8日第二小法廷判決・民集28巻2号186頁参照）。

そして、譲渡所得とは、資産の譲渡による所得（所得税法33条1項）、すなわち、資

産の所有権その他の権利の移転の対価たる所得であり、その収入の原因である資産の譲渡による代金債権は、当該資産の所有権その他の権利が相手方に移転した時に確定的に発生するものであるから、譲渡所得の収入金額の収入すべき時期は、当該資産の所有権その他の権利が相手方に移転した時であり、当該譲渡所得の収入金額は、当該資産の所有権その他の権利が相手方に移転した時の属する年分のそれとし、又は同年分の総収入金額に算入すべきものであると解するのが相当である（最高裁昭和●●年（〇〇）第●●号同40年9月24日第二小法廷判決・民集19巻6号1688頁参照）。

イ これを本件についてみると、本件売買契約書において、本件各不動産の所有権は、A社が売買代金の全額を支払い、原告がこれを受領したときに買主に移転するとされている（6条）ほか、原告が、売買代金全額を受領と同時に、本件各不動産をA社に引き渡し、所有権移転登記手続をすることとされ（7、8条）、売買代金の支払、所有権移転登記手続等を行う日は平成27年5月22日とされている（前提事実（2）ウ（イ））。

そして、①原告が、平成27年5月22日付けで、本件各不動産について、本件譲渡を原因とする所有権移転登記手続をし、②同手続がされることを前提としてA社から本件根抵当権の設定を受けたD社が、同日、A社に対して1億6000万円を融資し、③その一部を原資として、原告が、同日、E社に対する本件元債務（1億5253万0970円）の返済をし、E根抵当権設定登記について抹消登記手続がされたこと（前提事実（2）イ、（3））などの経過に照らせば、本件譲渡については、同日のうちに所有権移転登記手続及びこれと同時に履行の関係にある売買代金の決済が行われたものと認められるから、本件各不動産の所有権は、同日、原告からA社に移転したものと認められる。

ウ これに対し、原告は、本件譲渡は、原告及びA社にとって必要性が全くないものであり、原告は本件譲渡による経済的利益を享受していないなどと主張するが、上記のとおり、原告はA社がD社から借り入れた中から1億5253万0970円を自己のE社に対する本件元債務の返済に充てているのであるから、原告に本件譲渡による経済的利益が生じていないとはいえず、原告の上記主張は採用することができない。

なお、原告は、E社から実質的に借入れをしていたのは丁が統括責任者を務めていたG社であると主張するようであるが、原告のかかる主張を前提としても、G社が融資を受けたい金額を原告がE社から借入れ、ほぼそのままG社に貸し付けていたというものであって、E社に対して本件元債務を負担していたのが原告であることは、原告もその主張において自認しているところである。そして、原告の主張によれば、平成27年5月当時、E社に対する本件元債務の返済が困難な状況となり、返済できなければ本件各不動産について競売が開始されるおそれがあったところ、D社は原告が70歳を超えていたことを理由に、借主を原告以外の者にすることを融資の条件として要求するとともに、借主と担保提供者が一致することを要求していたことから、原告がD社から融資を受けてE社に返済するためには、担保となる本件各不動産を借主となるA社に譲渡することが必要であったといえる。そこで、原告の上記主張によっても、本件譲渡が、原告にとって経済的な必要性を有するものであったことは否定できないものというべきである。

エ したがって、本件譲渡に係る譲渡所得は、平成27年に発生したものとしてその年分の所得の金額を計算すべきものである。

(3) 本件譲渡に係る契約が無効であるとの原告の主張について

ア 原告は、別件A判決は、原告のA社に対する本件所有権移転登記に係る抹消登記手続請求を認容したものであり、本件譲渡はその当事者間で無効であると主張する。

イ この点、個人がその有する資産の譲渡による譲渡所得について所定の申告をしなかったとしても、当該譲渡行為が無効であり、その行為により生じた経済的成果がその行為の無効であることに基因して失われたときは、上記所得は、格別の手続を要せず遡及的に消滅することになり、税務署長は、その後上記所得の存在を前提として決定又は更正をすることはできないものと解される（最高裁平成●●年（〇〇）第●●号同年5月11日第二小法廷判決・訟務月報37巻6号1080頁参照）。

(ア) これを本件についてみると、本件譲渡がされた平成27年5月22日当時、本件C土地、本件C建物1及び2には、債務者を原告、根抵当権者をE社とする根抵当権が設定されていたところ、本件譲渡がされ、これに伴いA社名義の本件所有権移転登記がされるとともに、本件譲渡がされたことを前提として本件各不動産に、債務者をA社、根抵当権者をD社とする本件根抵当権が設定され、D社からA社が借り入れた1億6000万円の一部が原告のE社に対する本件元債務の返済に充てられ、E根抵当権設定登記について抹消登記手続がされている（前提事実(2)、(3)）。

このように、本件譲渡により、本件各不動産の所有権が原告からA社に確定的に移転したことを前提として、本件所有権移転登記がされるとともに、原告及びA社以外の第三者であるD社及びE社との間で、法律関係の変動が生じ、D社は、本件根抵当権設定登記を経由することにより本件根抵当権に係る対抗要件を具備したものである（前提事実(3)ア）。

(イ) 別件第1審判決は、原告のA社に対する本件所有権移転登記の抹消登記手続請求を認容する一方で、D社に対する同抹消登記手続に係る承諾請求については、本件譲渡により原告が本件各不動産の所有権を喪失したことを理由に棄却し、別件控訴審判決も、原告による錯誤無効及び心裡留保の主張は採用できないとして原告の控訴を棄却した（前提事実(4)ア）。このため、別件A判決において、原告のA社に対する本件所有権移転登記の抹消登記手続請求が認容されたにもかかわらず、原告は、本件各不動産の所有名義を回復することができない状態にあり、本件譲渡を前提として生じた法律関係は依然として存続しているものといえる。

ウ 小括

以上によれば、本件譲渡は、原告とA社との間では無効であるとしても、本件譲渡を前提に本件根抵当権の設定を受けたD社との関係では有効であり、本件所有権移転登記や本件根抵当権の設定など、本件譲渡を前提として生じた経済的成果が失われたものということはできない。

したがって、本件譲渡に係る譲渡所得は、本件譲渡が原告とA社との間で無効であることにより遡及的に消滅することになるものではないから、足立税務署長が、本件譲渡により原告に譲渡所得が生じたことなどを理由に本件各処分をしたことは適法である。

第4 結論

以上によれば、原告の請求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。

東京地方裁判所民事第5 1部

裁判長裁判官 清水 知恵子

裁判官 村松 悠史

裁判官 松原 平学

(別紙1)

指定代理人目録

諸岡 慎介、大谷 和志、渋谷 佐紀子、倉田 将幸、池谷 仁、小池 裕行、水留 正輝

以上

課税の根拠及び計算

1 被告が本件訴訟において主張する原告の平成27年分の所得税及び復興特別所得税に係る課税標準等及び納付すべき税額等は、次のとおりである。

(1) 総所得金額 473万5661円

上記金額は、次のアの不動産所得の金額211万6448円、イの給与所得の金額192万円及びウの雑所得の金額69万9213円を合計した金額である。

ア 不動産所得の金額 211万6448円

上記金額は、本件各不動産を含む不動産の貸付けによる不動産所得の金額であり、次の(ア)の収入金額578万5500円から(イ)の必要経費の金額356万9052円及び(ウ)の青色申告特別控除額10万円を控除した金額である。

(ア) 収入金額 578万5500円

なお、本件各不動産の所有権は、平成27年5月22日の本件譲渡により原告からA社に移転しており、当該移転後の本件各不動産に係る不動産収入はA社に帰属するものであるから、上記金額は、原告が本件確定申告書と共に提出した平成27年分所得税青色申告決算書(不動産所得用)(以下「平成27年分不動産決算書」という。乙3)に記載した金額から、本件各不動産に係る平成27年6月から同年12月までの収入金額を控除した金額である。

(イ) 必要経費の金額 356万9052円

上記金額は、次のaの租税公課の金額333万0065円、bの減価償却費の金額23万8982円及びcの固定資産除却損の金額5円の合計額である。

a 租税公課の金額 333万0065円

上記金額は、原告が平成27年分不動産決算書に必要経費として記載した租税公課に係る金額である(乙3・1枚目の「必要経費」欄の「租税公課」⑤欄)。

b 減価償却費の額 23万8982円

前記(ア)で述べたとおり、本件各不動産の所有権は、平成27年5月22日の本件譲渡により原告からA社に移転しており、当該移転後の本件各不動産に係る不動産収入はA社に帰属するものであるから、上記金額は、原告が平成27年分不動産決算書に記載した減価償却費の金額から、本件各不動産に係る平成27年6月から同年12月までの減価償却費の金額を控除した金額である。

c 固定資産除却損の額 5円

上記金額は、原告が平成27年分不動産決算書に必要経費として記載した減価償却費に係る金額である(乙3・1枚目の「必要経費」欄の「固定資産除却損」⑩欄)

(ウ) 青色申告特別控除額 10万円

上記金額は、原告が平成27年分不動産決算書に青色申告特別控除額として記載した金額と同額である(乙3・1枚目の「青色申告特別控除額」⑫欄)。

イ 給与所得の金額 192万円

上記金額は、原告が本件確定申告書に記載した金額と同額である(乙1・1枚目の「所得金額」⑥欄)。

ウ 雑所得の金額 69万9213円

上記金額は、原告が本件確定申告書に記載した金額と同額である（乙1・1枚目の「所得金額」⑦欄）。

(2) 分離短期譲渡所得の金額 307万9987円

上記金額は、所得税法33条3項及び租税特別措置法（以下「措置法」という。なお、以下において「措置法」という場合には、特に断りのない限り、平成27年法律第35号による改正前のものを指す。）32条1項の各規定に基づき計算した分離短期譲渡所得（以下「短期譲渡所得」という。）の金額であり、次のアの譲渡価額1627万4641円から、イの取得費1255万0510円及びウの譲渡費用64万4144円を差し引いた金額である。

ア 譲渡価額 1627万4641円

本件各不動産のうち、本件C建物1及びその敷地である本件C土地の一部に係る借地権に相当する権利は、原告が平成24年6月16日に取得したものであり（乙4）、本件譲渡をした年（平成27年）の1月1日において所有期間が5年以下である不動産であるから、当該不動産の譲渡は、措置法32条1項に規定するその年1月1日において所有期間が5年以下であるものの譲渡（以下「短期譲渡」という。）に該当する。

イ 取得費 1255万0510円

ウ 譲渡費用 64万4144円

上記金額は、原告が本件譲渡に係る仲介手数料として、株式会社Hに支払った524万8800円（乙5）に、前記アの分離短期譲渡所得に係る譲渡価額1627万4641円が、本件譲渡価額（1億3261万3700円）に占める割合を乗じた金額である。

(3) 分離長期譲渡所得の金額 2億4315万8887円

上記金額は、所得税法33条3項及び措置法31条1項の各規定に基づき計算した分離長期譲渡所得（以下「長期譲渡所得」という。）の金額であり、次のアの譲渡価額3億2282万0283円から、イの取得費1647万7740円及びウの譲渡費用6318万3656円を差し引いた金額である。

ア 譲渡価額 3億2282万0283円

上記金額は、次の（ア）の本件各不動産に係る譲渡価額1億1633万9059円及び（イ）の本件申告不動産に係る譲渡価額2億0648万1224円の合計額である。

（ア）本件各不動産に係る譲渡価額 1億1633万9059円

本件各不動産のうち、本件C建物1及び本件C土地の借地権部分（前記（2）ア）以外の不動産は、本件譲渡をした年（平成27年）の1月1日において、所有期間が5年を超える不動産であるから、措置法31条1項に規定するその年1月1日において所有期間が5年を超えるものの譲渡（以下「長期譲渡」という。）に該当する。

（イ）本件申告不動産に係る譲渡価額 2億0648万1224円

上記金額は、原告が本件各不動産以外に平成27年中に譲渡した土地及び建物（本件確定申告において、譲渡所得に係る申告がされた土地及び建物をいい、以下「本件申告不動産」という。）の譲渡価額の合計額であり、原告が本件確定申告書（乙1）と共に提出した平成27年分の譲渡所得の内訳書（以下「平成27年分内訳書」という。乙6）の2面1（4）「①譲渡価額」欄に記載された金額と同額である。

- イ 取得費 1647万7740円
 上記金額は、次の（ア）の本件各不動産の取得費615万3678円及び（イ）の本件
 申告不動産の取得費1032万4062円の合計額である。
- （ア）本件各不動産の取得費 615万3678円
 （イ）本件申告不動産の取得費 1032万4062円
- ウ 譲渡費用 6318万3656円
 上記金額は、次の（ア）の本件各不動産の譲渡費用460万4656円及び（イ）の本
 件申告不動産の譲渡費用5857万9000円の合計額である。
- （ア）本件各不動産の譲渡費用 460万4656円
 上記金額は、原告が本件譲渡に係る仲介手数料として、株式会社Hに支払った524
 万8800円（乙5）に、前記ア（ア）の分離長期譲渡所得の本件各不動産に係る譲渡
 価額1億1633万9059円が本件譲渡価額（1億3261万3700円）に占める
 割合を乗じた金額である。
- （イ）本件申告不動産の譲渡費用 5857万9000円
 上記金額は、次のa及びbの金額の合計額である。
- a 平成27年分内訳書に記載された費用 5679万9000円
 上記金額は、原告が平成27年分内訳書（乙6）3面の3「③譲渡費用」欄に記載
 した金額と同額である。
- b 測量費 178万円
 上記金額は、原告が、平成27年10月19日に、土地家屋調査士法人Iに対し、
 測量費として支払ったもの（乙7）であり、本件申告不動産に係る譲渡費用として認
 められるものである。
- （4）所得から差し引かれる金額の合計額 74万5339円
 上記金額は、原告が本件確定申告書に記載した金額と同額である（乙1・1枚目の②欄
 参照）。
- （5）課税される所得金額
- ア 課税総所得の金額 399万円
 上記金額は、前記（1）の総所得金額473万5661円から、前記（4）の所得から
 差し引かれる金額74万5339円を控除した金額（ただし、通則法118条1項の規
 定により1000円未満の端数金額を切り捨てた後のもの。以下、1000円未満の端
 数金額の切り捨てについて同じ。）である。
- イ 課税分離短期譲渡所得の金額 307万9000円
 上記金額は、前記（2）の分離短期譲渡所得の金額である。
- ウ 課税分離長期譲渡所得の金額 2億4315万8000円
 上記金額は、前記（3）の分離長期譲渡所得の金額である。
- （6）申告納税額 3849万0900円
 上記金額は、次のアの課税総所得金額に対する税額37万0500円、イの課税分離短
 期譲渡所得の金額に対する税額92万3700円、ウの課税分離長期譲渡所得の金額に
 対する税額3647万3700円及びエの復興特別所得税額79万3125円の合計額から、
 オの源泉徴収税額7万0100円を控除した金額（ただし、通則法119条1項の規定に

より100円未満の端数金額を切り捨てた後のもの)である。

ア 課税総所得金額に対する税額 37万0500円

上記金額は、前期(5)アの課税総所得金額399万円に所得税法89条1項に規定する税率を乗じて算出した金額である。

イ 課税分離短期譲渡所得の金額に対する税額 92万3700円

上記金額は、前期(5)イの課税分離短期譲渡所得金額の307万9000円に措置法32条1項に規定する100分の30の税率を乗じて算出した金額である。

ウ 課税分離長期譲渡所得の金額に対する税額 3647万3700円

上記金額は、前期(5)ウの課税分離長期譲渡所得金額2億4315万8000円に措置法31条1項に規定する100分の15の税率を乗じて算出した金額である。

エ 復興特別所得税額 79万3125円

上記金額は、前記アからウまでの税額の合計額3776万7900円に「東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法」13条に規定する100分の2.1の税率を乗じて算出した金額である。

オ 源泉徴収税額 7万0100円

上記金額は、原告が本件確定申告書に記載した源泉徴収税額と同額である(乙1・1枚目④欄)。

(7) 納付すべき税額 3806万4500円

上記金額は、前記(6)の申告納税額3849万0900円から、原告が本件確定申告書に記載した予定納税額42万6400円を控除した金額である。

2 本件更正処分の適法性

被告が本件訴訟において主張する、原告の平成27年分所得税及び復興特別所得税に係る総所得金額、分離短期譲渡所得金額、分離長期譲渡所得金額及び納付すべき税額は、前記1(1)、(2)、(3)及び(7)のとおりであるところ、これらの金額は、いずれも本件更正処分における原告の総所得金額、分離短期譲渡所得金額、分離長期譲渡所得金額及び納付すべき税額と同額である。

3 本件賦課決定処分の根拠及び適法性

原告は、平成27年分の所得税及び復興特別所得税を過少に申告しており、本件更正処分により新たに納付すべき税額の計算の基礎となった事実について、通則法65条4項における正当な理由があるとは認められないから、原告に対しては、同条1項に基づき過少申告加算税が賦課されることになる。

原告に課されるべき過少申告加算税の額は、本件更正処分により原告が新たに納付すべきこととなった税額1622万円(乙8・7頁の「納付すべき税額④」の「◎増減(△印)差額」欄参照。ただし、通則法118条3項の規定により1万円未満の端数金額を切り捨てた後のもの。)に、通則法65条1項の規定に基づき100分の10の割合を乗じた金額162万2000円であるところ、本件賦課決定処分の額は、これと同額である(乙8・1頁の「過少申告加算税」の欄)。

以上

争点に関する当事者の主張の要旨

1 争点(1)(本件賦課決定処分の取消しを求める訴えの適法性)について

(被告の主張の要旨)

原告は、本件賦課決定処分の取消しを求める訴えを追加しているところ、訴えの変更は、新訴の提起にほかならないから、変更後の訴えが出訴期間を遵守しているか否かは、訴えの変更申立書が裁判所に提出された時を基準として判断される。上記の訴えの追加は、令和元年8月6日付けで行われたものであるから、裁決があったことを知った日(平成31年1月11日)から6か月の出訴期間が経過した後に行われたものであり、出訴期間を経過してされたものであるため、本件賦課決定処分の取消を求める訴えは不適法である。

(原告の主張の要旨)

争う。

2 争点(2)(本件各処分の適法性〔本件譲渡による譲渡所得の発生の有無〕)について

(被告の主張の要旨)

(1) 所得税法36条1項の規定する「収入すべき金額」の計上時期は、現実に収入のあった時期ではなく、収入すべきことが確定した時期をいうものと解されている。そして、譲渡所得の総収入金額の計上時期は、売主が資産の引渡しを行った場合には、買主はもはや同時履行の抗弁権を主張する立場になく、売主に譲渡代金の支払請求権が確定的に帰属するから、資産の引渡しがあった時を基準とすべきである。そして、譲渡所得の基因となる資産の「引渡しがあった日」は、売買当事者間で行われる資産に係る支配の移転の事実、例えば、土地の譲渡の場合には、所有権移転登記に必要な書類等の交付という事実に基づいて総合的な見地から判定すべきである。

(2) これを本件についてみると、①原告及びA社は、平成27年5月22日付けで、本件各不動産について、本件譲渡を原因として、所有権移転登記手続をしており(本件所有権移転登記)、同登記手続に伴って上記「所有権移転登記に必要な書類等の交付」が行われたこと、②A社は、本件所有権移転登記と同じ平成27年5月22日付けで、本件各不動産に本件根抵当権設定登記をしており、本件各不動産について所有権を行使していることからすれば、本件各不動産については、同日に原告からA社に支配が移転したものと認められるから、当該時点(平成27年5月22日)において、本件各不動産の引渡しがされたといえ、この時点で本件譲渡に係る譲渡所得について収入すべきことが確定しており、本件譲渡について、平成27年分の譲渡所得が生じていることが明らかである。

なお、別件A判決は、請求内容につき当事者間に争いが無いことから認容したものに基づき、本件譲渡の成立を否定したものではない。

(3) 原告の主張について

ア 本件売買契約書の内容を確認していないとの主張について

原告は、本件売買契約書が作成された平成27年5月22日の時点で、A社の代表取締役を務め、個人で不動産賃貸業も営んでいた者であり、不動産を売買した経験もあったことからすれば、会社の経営及び不動産取引について相当な知識経験を有していたと認められる。また、原告は本件売買契約書等に署名をしたものであり、それに当たっては、

本件譲渡や本件根抵当権の設定等について、その場に立ち会った戊司法書士（以下「戊司法書士」という。）から説明を受けていたものである。

イ 本件譲渡が必要性を欠くものであったとの主張について

後記（原告の主張）（3）によっても、A社がD社から本件借入れをするためには本件各不動産を原告からA社に譲渡する必要があったことになるから、本件譲渡が、当時、原告及びA社にとって必要が全くないものであったといえない。

ウ 原告が本件譲渡により経済的利益を享受していないとの原告の主張は、原告からA社に対し、平成27年5月22日に本件各不動産の引渡しが行われていることに照らせば、失当である。

（原告の主張の要旨）

（1）本件譲渡は、本件各不動産の所有権を代金1億3261万3700円で移転することについて、原告及びA社にその意思がなかったから、不存在又は無効である。

そのため、別件第1審判決のうちA社に対する請求に係る部分（別件A判決）は、原告のA社に対する本件所有権移転登記の抹消登記手続請求を認容し、同判決は確定したから、本件各不動産の所有権はA社に移転しておらず、本件譲渡の前後を通じて、原告が有している。同判決に基づき、本件所有権移転登記の抹消ができないのは、別件訴訟1において、A社の代表権を有しない表見代表取締役である丙による取引（本件根抵当権の設定）が取引安全のために有効とみなされたことを理由に、原告のD社に対する本件根抵当権設定登記の抹消登記手続の承諾請求が棄却されたからにすぎないものであり、本来的には本件根抵当権設定登記の原因取引も無効である。別件訴訟3において、本件根抵当権設定登記の抹消登記手続請求が認容されれば、本件所有権移転登記の抹消をすることができる。加えて、原告と被告はそもそも対抗関係にないのであるから、本件所有権移転登記が抹消されていなくても、本件譲渡が無効又は不存在であることを主張することができる。

（2）本件売買契約書の内容を確認していないこと

ア 原告及び丙が本件売買契約書等に署名又は記名するに際し、何人からもその書面の内容について説明はなく、内容を確認しないまま署名等をしてしまった。

イ 原告は、株式会社G（以下「G社」という。）及びその関連会社が行う事業に出資等をし、損失が生じていたところ、同社の統括責任者を務める丁は、原告に対し、原告とA社が連携してE社から借入れを受け、それを元手にG社が新事業を始めて多大な利益を得れば、上記損失分の支払ができるし、借入れに対する返済はG社が行う旨を述べ、これを信用した原告は、A社とともに、E社から1億2000万円の借入れ（本件元債務）をした。しかし、借入金債務の返済は困難な状況になり、E社はG社に返済を迫っており、返済できなければ本件各不動産について競売処分されることになっていた。そこで、G社は、本件各不動産を担保に、本件元債務について、D社に借換えをしようとしたが、D社から、原告が70歳を超えていることや、借主と根抵当権設定者が同一の主体でないことから借換えを断られた。そこで、丁は、原告に相談することなく、原告の娘である丙をA社の代表取締役役に就任させた上で、本件各不動産の所有権を原告からA社に移転させ、丙がA社の代表取締役としてD社から借換えをすることとしたものであり、原告は、旅行中に契約書の作成のために突然呼び出された。

原告は、本件譲渡に係る売買契約書に署名又は記名をしたが、押印については、戊司法

書士が、押印が鮮明さに欠けると登記申請が受け付けられないからといって、原告に無断で押印した。

原告は、この際、上記売買契約書について何らの説明を受けなかった。また、原告は、その内容を確認せずに、署名又は記名をした。

(3) 本件譲渡が必要性を欠くものであったこと

本件譲渡は、当時、原告及びA社にとって必要が全くないものであり、専らG社のE社に対する債務の返済をするためにしたものである。

(4) 原告が経済的利益を享受していないこと

原告は本件譲渡によって代金の支払を受けたと同一の経済的利益を享受できたとはいえないから本件更正処分は違法である。

以上

(別表)

順号	種別	所在(家屋番号)		地目又は種類	構造	地積又は床面積
1	土地	本件B 土地	足立区B●●	宅地	—	616.24 m ²
2			足立区B●●	宅地	—	278.20 m ²
3		本件C 土地	足立区C●●	宅地	—	197.66 m ²
4			足立区C●●	宅地	—	119.31 m ²
5			足立区C●●	宅地	—	53.52 m ²
6			足立区C●●	宅地	—	24.33 m ²
7			足立区C●●	宅地	—	13.41 m ²
8	建物	本件C 1建物	足立区C●●	居宅	木造亜鉛メッキ 鋼板葺2階建	1階 28.35 m ² 2階 28.35 m ²
9		本件C 2建物	足立区C●●	居宅	木造瓦葺2階建	1階 35.64 m ² 2階 35.64 m ²