

旬刊 資産税広報

《主なもくじ》

●資産をめぐる税務

[問答式]

- シリーズ相続と贈与に関する税務 《贈与税の課税財産》
 - ▼当時の話し合いにより相続を放棄することになっていた土地家屋の名義を変更する …… 2
- シリーズ譲渡に関する税務 《取得の日の判定》
 - ▼他に請け負わせて建設等をした家屋等とその敷地の取得の日を何時と判定するか …… 4
- 資産の評価に関する税務 《土地・建物等の貸借》
 - ▼借地権設定当時は借地権利金の授受の慣行がなかったが最近授受が成立してきた …… 6
- ワンポイントセミナー●
 - ▼簡易課税制度の事業区分 …… 8

□判・審判事例特報

差押財産の公売において、買受勸奨がなかったことにより、最高価申込価額が差押財産の所有者等の期待する価額に達しなかったとしても、そのことによって最高価申込者の決定処分が違法となることはない …… 11

- ニュース
 - 内閣府／2019年4～6月期のGDP／年1.3%増に下方修正 …… 16

資産をめぐる税務

問答式

■ シリーズ相続と贈与に関する税務

《贈与税の課税財産》

◆
当時の話合いにより相続を
放棄することになっていた
土地家屋の名義を変更する

◇質 問◇

私の父は、平成11年6月に病死しましたが、相続人は、母、私、姉（既婚）及び妹（既婚）の4人でした。

父の残した財産は、少額の現預金及び父と母と一緒に住んでいた家屋とその敷地になっている土地だけでしたが、父が死亡した後、私が母の面倒をみるということになったので、話合いだけで文書にはなっていませんが母と姉、妹は相続を放棄しました（当時は不景気で、土地の価格も低く納める税金がなかったので、相続税の申告はしていません）。

今度、母や姉たちが相続の放棄をして現在私が住んでいる上記の土地、家屋を私の名義に相続登記をしたいと考えていますが、知人の話によれば、相続の放棄をしたことが文書になって残っていないので、母や姉たちの民法の法定相続分が私に対して贈与されたものとみなされ、私に贈与税が課せられることになるのではないかとのことですが、このような場合、どのようにすれば私以外の者が相続の放棄をし、その土地、家屋を私だけのものにすることができるのでしょうか。

税法は、5年を過ぎると時効になるそうですが、私の場合は、どのようになるのでしょうか。

（東京都・F F氏）

◆回 答◆

相続の放棄をするためには、相続の放棄をしようとする人が家庭裁判所に相続を放棄する旨を申述しなければなりません。

一方、相続人は、自己のために相続の開始があったことを知った時から3か月以内に、相続の承認をするか、放棄をするかを決めなければならないことになっており、もし3か月以内に相続の放棄をしなかったときは、相続を単純承認したものとみなされることになっております。

ご質問によれば、お母さん、お姉さん、妹さんは相続の放棄をしたとのことですが、単にあなたが遺産の全部を相続することを決めただけで他の3人が正式に家庭裁判所に相続を放棄する旨の申述をしていなければ、法的には相続の放棄はなされていないことになりす。その結果、あなたのお父さんの財産は、あなた方4人の相続人が共同で相続したことになるわけですが、個々の財産を具体的にどの相続人の相続財産とするかは、相続人全員で協議して決めることになっております。

この協議を一般に遺産分割の協議と呼んでおりますが、この遺産分割の協議の結果として遺産の全部を特定の1人の相続人に相続させることとし、他の相続人は、遺産を全く相続しないことも許されるものと考えられ、法定相続分を超える分があるからといってその部分について贈与があったことにはならないものと思われす。

あなたの場合は、あなたがお父さんの土地、家屋の全部を相続し、他の3人の相続人は相続を放棄するというので相続人間で話合いがついているとのことですので、上記で述べたように、遺産分割の協議によりあなたがお父さんの遺産の全部を相続することになったものと思われす。そして、遺産分割によりその遺産を相続すべき相続人が特定しますと、その遺産は、相続開始の時にさかのぼってその相続人によって相続されたものとされす。

そこで、ご質問の土地、家屋もあなた方相続人間の遺産分割の協議によってあなたの相続財産にするという協議が整っていたとすると、その土地、家屋は、あなたのお父さんの死亡と同時にあなたに相続され、あなたの所有物となっているわけです。つまり、その土地、家屋は、すでにあなたの所有物であり、ただ、登記簿上の名義があなたの名義になっていないというだけに過ぎません。

したがって、この度、その名義をお父さんからあなたの名義にしたからといって贈与税の課税が問題にされることはないものと考えます。

さらに、ご質問によりますと、この問題を税の時効（更正の期限制限）と関係させたらどうなるのかとのことですが、相続税は、相続の開始を知った日から10か月以内に申告納付することになっており、この法定申告期限の日から原則として5年（特別の場合には7年）以内に課税が行われなかった場合には、課税することはできなくなることになっております。

しかし、あなたの場合は、相続財産の価額が相続税の課税最低限以下であったため相続税が算出されず、相続税の申告を必要としなかったようですので、時効というようなことを改めて問題にする必要はないものと思われす。

なお、相続によって自己の所有物となった不動産の名義については、いつまでに相続登記をして名義変更をしなければならないという定めはありませんが、権利関係の実質と名義を一致させ、後々のトラブルを少なくするという点からすればできるだけ早く名義変更をしておくようにすべきでしょう。

他に請け負わせて建設等をした資産が長期保有であるか短期保有であるかの判定

◇ 質 問 ◇

私が2019年5月に譲渡した家屋とその敷地は、次のような経緯で取得したのですが、長期保有か短期保有かを範囲するうえで、その「取得の日」をいつとみればよいのでしょうか。

・敷地

2013年11月18日 売買契約締結

2014年1月26日 売買代金の全額を支払い、引渡しを受けた

2014年1月31日 所有権移転登記を完了

・家屋

2013年12月21日 業者と家屋の新築工事請負契約を締結

2014年6月30日 家屋が竣工し、業者より引渡しを受けた

2014年7月11日 住宅の表示登記及び保存登記を完了

(東京都・O F氏)

◆ 回 答 ◆

「取得の日」を何時と判定するかというのは、長期譲渡所得であるか、短期譲渡所得に該当するかの判定や特例の適否等にまで影響を及ぼす重要な問題となり得ます。そこで、その判定に選択の余地があるものであれば、有利な判定をしたいものです。

ところで、取得の日は、①譲渡所得の基因となる資産の「引渡しがあった日」(引渡しを受けた日)によることを原則としつつ、②納税者の選択により、その資産の「取得に関する契約の効力発生の日」により所得税の確定申告をしてもよいこととされています。なお、取得の日は、資産の取得の当事者間で行われるその資産に係る支配の移転の事実(例えば、土地の取得の場合における所有権移転登記に必要な書類等の受領)に基づいて判定をしたその資産の引渡しがあった日(引渡しを受けた日)によるのですが、取得の日は原則として、取得代金の決済を了した日より後にはならないことに注意が必要です。

次に掲げる資産の取得の日は、その取得の態様によって、それぞれ次によることとされています。

(1) 原則

売買により他から取得した土地や建物の取得日は、譲渡日の判定基準を準用します。したがって、原則として土地や建物の引渡日を取得日としますが、納税者の選択によ

り売買契約日を取得日とすることもできます。

(2) 自ら建設等した場合

自ら建設等した資産の取得日は、その建設等が完了した日となります。また、他に請け負わせて建設等した場合は、その資産の引渡しが取得日となります。したがって、建物を自ら建設等した場合や他に請け負わせて建設等した場合には、契約日を取得日とすることができません。

(3) 相続や個人からの贈与により取得した場合

相続（限定承認に係るものを除く）や個人からの贈与により取得した土地や建物の取得日は、被相続人や贈与者の取得日を引き継ぐこととなります。限定承認による相続により取得した土地や建物は、その取得の日が取得日となります。

(4) 収用交換等や買換え特例の適用を受けて取得した場合

(イ) 固定資産の交換の特例や、収用等に伴い代替資産を取得した場合の課税の特例の適用を受けて取得した土地や建物の取得日は、譲渡等をした土地や建物の取得日を引き継ぎます。

(ロ) 上記(イ)以外の事業用資産の買換え特例や居住用財産の買換え特例等の適用を受けて取得した土地や建物の取得日は、これらの資産の実際の取得の日となります。

(5) 相続時精算課税（住宅取得資金贈与）の適用と住宅用家屋の取得

一定の住宅取得資金の贈与を受けた場合には、相続時精算課税の選択適用が可能です。

具体的には、令和3年（2021年）12月31日までに、父母又は祖父母からの贈与により、自己の居住の用に供する住宅用の家屋の新築、取得又は増改築等の対価に充てるための金銭（住宅取得等資金）を取得した場合で、一定の要件を満たすときには、相続時精算課税を選択することができます。

この場合における「（住宅用）家屋の取得」とは、家屋の引渡しを受けたことをいい、売買契約の締結だけでは、住宅用家屋の取得に該当しません。

ご質問の家屋とその敷地の取得の日は、次のようになるものと考えます

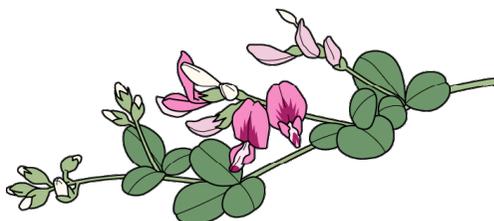
・敷地

原則は、その引渡しを受けた2014年1月26日が取得の日となり、この敷地は短期保有資産となりますが、売買の効力の発生日である2013年11月18日を取得の日として選択することもできますので、この選択をした場合には、長期保有資産となります。

・家屋

上記(2)の他に請け負わせて建設等をした資産に該当しますので、業者から引渡しを受けた2014年6月30日が取得の日となります。新築工事の請負契約を締結した2013年12月21日を取得の日として選択することはできません。したがって、この家屋は短期保有資産となります。

参照条文＝所基通33－9



■ 資産の評価に関する税務

《土地・建物等の貸借》

◆ 借地権設定当時は借地権利金の授受の慣行がなかったが最近授受が成立してきた

借地権を無償返還することができますか。

なお、地代の額は、借地権の設定当初から現在に至るまで、おおむね固定資産税額の3倍ぐらいを目安に設定されています。

(群馬県・㈱K)

◇ 質 問 ◇

当社の資材置場用倉庫は、当社代表者の所有する個人所有地の上に今から約20年前に建てられたものです。

倉庫建設当時この地域においては、借地権の設定に際して権利金を授受する等の慣行は生じていませんでしたので、その借地権の設定に際しては、税務上、特段の手続は採っていませんでした。

しかしながら、その後の取引慣行の変化により、最近になって権利金の授受の慣行がこの地域においても一般的に成立してきたようです。そこで、当社のような状況の場合において、以下の質問についてご説明ください。

イ 借地権利金の授受が一般化された段階で、当社に対して借地権利金の認定課税が行われることはありませんか。

ロ 上記のような経緯において、今後何の手続も採ることなく、将来当社が土地の所有者である当社代表者に対して

◆ 回 答 ◆

ご質問のイ及びロに対する回答及び取扱いは、次のようになるものと考えます。

(1) ご質問のイについて

法人が所有する土地を他人に賃貸し、建物などを建てさせたときには、借地権が設定されたこととなります。この場合、通常、権利金を収受する慣行があるにもかかわらず権利金を収受しないときは、権利金の認定課税が行われます。

上述したとおり、借地権利金の認定課税が行われるか否かは、借地権の設定当時において、当該借地権の設定対象となる地域に借地権利金の授受の慣行が成立しているか否かにより判断しますので、借地権の設定の当時においては借地権利金の授受の慣行がなく、その後における借地契約期間の途中で借地権利金を授受する慣行が生じたとしても、当該契約における借地契約期間の中途において借地権利金の認定課税は行われないものと考えます。

(2) ご質問の口について

借地権の設定当初においては、借地権利金の授受の慣行がなかった場合においても、その後において当該慣行が成立したことにより、「土地の無償返還に関する届出書」を提出しない場合には、借地人に自然発生的な借地権が帰属しているものと考えられます。

したがって、将来、貴社が貴社の代表者に借地権の返還等を行う場合には、無償で返還することは税務上認められず、返還等の時において借地人である貴社に帰属している自然発生借地権の価額に相当する立退料等の対価の額を授受する必要が生じるものと考えます。

参照条文等＝法22、法令137、
法基通13-1-1、13-1-2、
13-1-7、平元.3直法2-2

----- ◆ 参 考 ◆ -----

無償返還の届出書の提出に係る留意点

イ 土地の無償返還に関する届出書は、法人が土地の貸借取引の一方又は双方である場合についてのみ提出することができます。個人間における土地の貸借については、この取扱いの適用はありません。

ロ 土地の無償返還に関する届出書は、土地の貸借の当事者間において、財産権として借地権の価値認識を保有しないことを確認するものであり、借地期間中において借主から貸主に対して支払われる地代の額を制約（例えば、無償であること等を要求する）するものではないので、当該届出書が提出されていても当該土地の借地契約自体は、使用貸借契約でも賃貸借契約でも差し支えありません。

ハ 土地所有者が法人の場合（借地人が個人又は法人の区別は問いません）において、土地の無償返還に関する届出書が提出されているときは、借地権の価額の認定課税に係る問題は生じませんが、地主である法人はその性格として利益の追求を第一義に考えられるため、その土地の貸借期間中において、当該借地契約において実際に収受している地代の額が相当の地代の額に満たない部分につき、当該差額部分に係る地代の額の認定課税が行われることとなります。

なお、土地所有者が個人で借地人が法人である場合には、個人の土地所有者については地代の認定課税という概念がありませんので、何らの課税関係も生じないこととなります。

ニ 土地の無償返還に関する届出書は、土地の貸借の当事者間における共通の認識として、「当該土地に係る借地権の認定に際しては財産権としての借地権の価額を考慮しない」という合意がなされている（換言すれば、将来、借地権の返還に際して立退料等の名目による一時金を借地人は地主に対して要求しない）ということを前提とする制度ですから、借地権の設定に際して、たとえ通常の権利金の額に満たない金額であっても、権利金その他の名目による一時金及び無利息等の特に有利な条件による金銭の貸付けによる経済的な利益を受けている場合は、このような権利金等の授受と将来における無償返還との理論的な整合性が図れないこととなりますので、このような場合には、土地の無償返還に関する届出書は提出できないこととされています。

参照条文等＝平元.3直法2-2

●ワンポイントセミナー●

簡易課税制度の事業区分

1. 簡易課税制度の事業区分とみなし仕入率
簡易課税制度を選択した場合の事業分類と、そのみなし仕入率の基本は次の表のとおりです。

事業区分とみなし仕入率

分類	業種	みなし仕入率
第1種	卸売業	90%
第2種	小売業	80%
第3種	製造業	70%
第4種	その他の事業	60%
第5種	サービス業等	50%
第6種	不動産業	40%

簡易課税制度では、すべての課税売上を上記の6種類の業種に当てはめて、消費税額の計算を行います。

第1種事業である卸売業とは、仕入れた商品の性質や形状を変更せずに、「事業者」に対して販売する事業です。

対して、第2種事業である小売業は、仕入れた商品の性質や形状を変更せずに、「事業者以外」（主に消費者）に販売する事業をいいます。

第3種の製造業には製造業・建設業をはじめとして、農業、林業、漁業、鉱業、電気業、ガス業、水道業など幅広い業種が該当します。

第5種のサービス業に該当する業種は、金融業、保険業、運輸・通信業、税理士の報酬など実に様々です。

第6種の不動産業は、不動産に関わる業種すべてが該当するわけではないので注意が必要です。

主に不動産仲介業や不動産管理業、不動産賃貸業などが第6種に該当します。

そして最後に、ここまで該当しなかったものは第4種のその他の事業となり、主に飲食業が該当します。

2. 飲食業等の判定

飲食店や加工食品の販売など、食品関係の業種に関する簡易課税の事業区分について解説していきます。

まず、原則として、飲食業は第4種に該当することを再確認しておきます。

(1) 出前

一般的に出前とは、飲食店が注文を受けた客の自宅に飲食物を宅配するサービスです。これは飲食業の延長線上にあるサービスと捉えられるため、飲食業と同様に第4種に該当します。

(2) テイクアウト

出前に近いサービスとして、テイクアウトがあります。

ファストフード店でのテイクアウトに加え、パン屋、惣菜屋、弁当屋などもテイクアウトと同様の考え方をすることになります。

テイクアウトの場合、「商品を作って販売する」という事業形態から、第3種に分類されます。店内飲食とテイクアウトは違う事業形態であると見なされるのです。

ただし当然ながら、ファーストフード店の商品を店内で飲食する場合には原則通り第4種となります。

(3) お土産品の販売

飲食店がレジで販売している持ち帰り用の商品やお土産品などは、「仕入れた商品を消費者に販売する行為」として第2種に分類されます。ただしこれは、「仕入れた商品の性質や形状を変更していないこと」が条件となります。

例えば、飲食店側が調理などの手を加えている場合は、上記のテイクアウトの事例と同様の性質を持つため、第3種に該当する点には注意してください。

(4) 「商品の性質や形状を変更」

ここまで何度か登場した「商品の性質や形状を変更」という条件ですが、果たしてどこまでが「商品の性質や形状を変更していない」とみなされるのか、気になっている方も多いと思います。

これは簡単に説明すると、「軽微な加工」であれば「商品の性質や形状を変更していない」と判断されます。

この軽微な加工という概念も分かりづらいと思いますのでもう少し詳しく解説すると、次のような線引きが示されています。

・軽微な加工の例

切る、刻む、つぶす、たれ漬けする、混ぜる等の行為

・軽微な加工に該当しない例

煮る、焼く、油で揚げる、乾燥させる等の行為

(5) 自動販売機に関する収入

自動販売機で副収入を得ている事業者も多いことと思います。

自動販売機収入は、その収入の形態によって事業区分が変わるので注意が必要です。自動販売機収入の形態による事業区分の違いは次のとおりです。

- ・自動販売機を設置して飲料を販売する行為…2種
- ・飲食業を営む事業者が、店内に自動販売機を設置して販売する行為…4種
- ・自動販売機を設置させることで手数料収入を得る行為…5種

自動販売機を設置して飲料を販売する行為は、その相手方が事業者であるとは断言できないため、「事業者以外への販売」として第2種の売上とみなされます。ただし、飲食業を営む事業者がその飲食店内に自動販売機を設置している場合は、飲食業に付随する収入として第4種に該当します。

自動販売機を設置させて手数料収入だけを得る行為はサービス業等に該当するものとして第5種に該当します。

飲食業に関する事業区分

取引内容		事業区分
食事の提供	店内での飲食	第4種
	出前（宅配）	第4種
	テイクアウト（持ち帰り）	第3種
お土産の販売	仕入れた商品をそのまま販売	第2種※
	加工して販売	第3種
宅配用バイク等の売却収入		第4種

※相手が消費者なら第2種、相手が事業者なら第1種

3. ホテル・宿泊業等の判定

原則として、ホテル・宿泊業はサービス業として、第5種に分類されます。例えば、「一泊二食付で2万円」というように、食事代込みで宿泊料金が定められている場合は、その料金の全額が第五種事業の対価となります。

ただし、ホテル内には宿泊以外の様々なサービスが併設されているケースが多いため、事業区分には注意が必要となります。

(1) ホテル内のレストランでの飲食

ホテル内にレストランが併設されている場合、宿泊料とは別途食事代を請求する場合は第4種に該当します。

この場合、請求書や領収書に宿泊料と食事代をしっかりと区分して記載することが条件です。その区分がなされていないと、食事代を含めて宿泊に付随するサービスとして、第5種に区分されてしまいます。

(2) ルームサービス

ホテルのルームサービスで食事を注文した場合も、先ほどのホテル内レストランの例と同様の考え方をするため、第4種に区分されます。

「ホテル内のレストランはルームサービスを含めた飲食サービス業である」と考えれば理解しやすいのではないのでしょうか。

(3) ホテル内の土産店での商品販売

ホテル内の土産店で販売する商品も、原則は小売業として第2種（相手が消費者なら第2種、相手が事業者なら第1種）に分類されます。ただし、仕入れた商品の性質や形状を変更して販売する場合には第3種に分類されます。

これも、上記で解説した飲食店での持ち帰り品販売と同様の考え方で、もしホテル側で

オリジナル商品を製造・販売している場合は、第3種となるので注意しましょう。

(4) 自動販売機収入

ホテル内には、至るところに自動販売機が設置されています。

例えば、フロントや廊下などに設置されている自動販売機収入は、第2種に該当します。「販売相手が事業者なのか消費者なのか、判断できないのでは」と思われるでしょうが、明確に事業者相手の販売であると断言できる業種以外は第2種に分類されると考えてください。

なお、ホテル内の飲食店に設置されている自動販売機収入は、そのレストラン内で飲食する目的で販売されているとみなされ第4種に該当するので注意が必要です。

(5) 客室内の冷蔵庫における飲料の販売

ホテルの客室内に冷蔵庫が設置されており、冷蔵庫内で飲料が販売されているのはよくあるサービスです。

この客室内冷蔵庫での飲料販売は、飲食業に類するサービスとして第4種に該当します。この場合も、宿泊料とは別途料金を収受していることが条件となります。

(5) ゲームコーナー

ホテルにはゲームセンターのような各種ゲームを設置したスペースを設けている場合があります。

このゲームコーナーの売上は、日本標準産業分類上「その他の遊戯場」という業態に分類され、第5種となります。

参照条文等＝消法37、消令57、
平28改正法附則11の2、
消基通13-2-1～9

判・審判事例特報

差押財産の公売において、買受勧奨がなかったことにより、最高価申込価額が差押財産の所有者等の期待する価額に達しなかったとしても、そのことによって最高価申込者の決定処分が違法となることはない

----- 棄却 -----

〔国税不服審判所＝平成29年12月20日
・裁決〕

問題 《事 実》

低廉な価額で最高価申込価額が決定されたとしてその全部の取消しを求めた

(1) 事案の概要

原処分庁が、審査請求人（以下、請求人という）の滞納国税を徴収するため、その所有する土地について、公売を実施して最高価申込者の決定処分を行ったのに対し、請求人が、当該決定処分については、買受

勧奨がされなかったために低廉な価額で最高価申込価額が決定されたとして、その全部の取消しを求めた。

(2) 関係法令等の要旨

イ 国税徴収法（以下、徴収法という）第95条《公売公告》第1項は、国税局長（同法第184条《国税局長が徴収する場合の読替規定》の規定による読替え後のもの。以下同じ）は、差押財産を公売に付するときは、公売の日の少なくとも10日前までに、①公売財産の名称、数量、性質及び所在、②公売の方法、③公売の日時及び場所、④その他の同項各号に掲げる事項を公告しなければならない旨を規定するとともに、同法第95条第2項は、同条第1項の公告は、国税局（同法第184条の規定による読替え後のもの。以下同じ）の掲示場その他国税局内

の公衆の見やすい場所に掲示して行う旨を規定している。

ロ 徴収法第96条《公売の通知》第1項は、国税局長は、同法第95条の公告をしたときは、同条第1項各号（第8号を除く）に掲げる事項及び公売に係る国税の額を滞納者等に通知しなければならない旨規定している。

ハ 徴収法第98条《見積価額の決定》第1項は、国税局長は、近傍類似又は同種の財産の取引価格、公売財産から生ずべき収益、公売財産の原価その他の公売財産の価格形成上の事情を適切に勘案して、公売財産の見積価額を決定しなければならない旨を、この場合において、国税局長は、差押財産を公売するための見積価額の決定であることを考慮しなければならない旨を、それぞれ規定している。

また、同条第2項は、国税局長は、同条第1項の規定により見積価額を決定する場合において、必要と認めるときは、鑑定人にその評価を委託し、その評価額を参考とすることができる旨規定している。

ニ 徴収法第104条《最高価申込者の決定》第1項は、徴収職員は、見積価額以上の入札者等のうち最高の価額による入札者等を最高価申込者として定めなければならない旨規定している。

ホ 換価事務の取扱いについて国税庁長官が定めた平成20年6月13日付徴徴3-9ほか「換価事務提要の制定について（事務運営指針）」（以下、換価事務提要という）第3章《公売実施の一般的手続》第2節《公売公告》38《買受勧奨》は、公売公告に加え、必要に応じ買受けを希望する可能性の高い者に「公売のお知らせ」（様式308020-027）を送付して買受勧奨を行うなど、買受希望者を積極的に募ることと定めている。

(3) 基礎事実及び審査請求に至る経緯

イ 原処分庁は、請求人の滞納国税について、平成27年9月28日までに、国税通則法第43条《国税の徴収の所轄庁》第3項の規定に基づき、E税務署長から徴収の引継ぎを受けた。

ロ 原処分庁は、平成28年〇月〇日付で、別表（省略）記載の各土地（以下、本件土地という）を公売するため、公売の日を同年〇月〇日、売却決定の日時を同年〇月〇日〇時などとする公売公告（以下、本件公売公告という）を行うとともに、同年〇月〇日付の公売通知書を請求人に送付して通知した。

ハ 原処分庁は、平成28年〇月〇日に本件土地の公売を実施し、同日付で見積価額以上の入札者のうち最高の価額である〇〇〇〇円（以下、本件最高価申込価額という）による入札者を最高価申込者と決定した（以下、この決定を本件最高価決定処分という）。

ニ 原処分庁は、平成28年〇月〇日、本件土地に係る最高価申込者の名称、価額等所定の事項を「不動産等の最高価申込者の決定等通知書」により、請求人に通知するとともに、これらの事項を公告した。

ホ 請求人は、平成28年12月6日、本件最高価決定処分に不服があるとして、再調査の請求を行ったところ、再調査審理庁は、平成29年1月23日付で棄却の再調査決定をした。

ヘ 請求人は、平成29年2月22日、再調査決定を経た後の本件最高価決定処分になお不服があるとして審査請求をした。

(4) 争点

買受勧奨がなかったことは、本件最高価決定処分の瑕疵になるか否か。

請求人の主張

本件土地について〇〇〇〇円以上の価額による購入希望者の存在を伝えていた

請求人は、本件土地について〇〇〇〇円以上の価額による購入希望者の存在を原処分庁に伝えていたにもかかわらず、原処分庁は当該購入希望者に公売に参加するように連絡をしなかった（請求人を介して連絡しなかったことも含む）。その結果、当該購入希望者が公売に参加せず、本件最高価申込価額が〇〇〇〇円より低廉な価額で決定されてしまったものであるから、本件最高価決定処分には瑕疵があり違法である。

原処分庁の主張

特定の者に公売に参加するよう指導することを義務付ける規定は存在しない

公売公告が広く買受希望者の公売参加を誘引する目的をもつ趣旨に鑑み、公売公告は、税務署等の掲示場その他税務署等内の公衆の見やすい場所に掲示して行うこととされているほか、国税庁の公売情報ホームページにも掲載されることになっているものの、特定の者に公売に参加するように指導することを税務署長等に義務付ける法令の規定は存在しない。したがって、請求人の主張する事実は、本件最高価決定処分の適法性に影響を及ぼすものではない。

結論

《裁 決》

買受勸奨がなかったとしても、本件最高価決定処分の瑕疵とはならない

(1) 認定事実

請求人提出資料、原処分関係資料並びに審判所の調査及び審理の結果によれば、次の事実が認められる。

イ 原処分庁所属の徴収職員（以下、本件徴収職員という）は、平成28年1月6日、請求人の代表取締役であるB（以下、B代表者という）から、本件土地のうち別表の番号1の土地について、その買受けを希望する法人（以下、本件買受希望者という）に対して〇〇〇〇円の価額で任意売却をしたので、当該任意売却のために本件土地に係る差押えを解除してほしい旨の書面による申出を受けた。

ロ 本件徴収職員は、上記イの差押解除の申出について、その要件を充足していないとして、平成28年1月12日、B代表者に対して、当該任意売却に伴う差押解除は認められない旨を説明した。

ハ 原処分庁は、本件公売公告を行った平成28年〇月〇日、本件買受希望者に対し、所定の「公売のお知らせ」を送付して買受勸奨を行った。

なお、本件公売公告に係る公売期日までに、請求人から原処分庁に対して、本件買受希望者以外の買受希望者の氏名、名称等が伝えられた事実は認められない。

ニ 原処分庁は、本件土地の見積価額（以下、本件見積価額という）を決定するに当たって、不動産鑑定士に鑑定評価を委託し、その評価額を参考としているところ、当該鑑

定評価及び本件見積価額の算定に不合理な点は認められず、本件見積価額が時価より著しく低廉であるとは認められない。

(2) 検討

イ 請求人がその主張において述べる原処分庁が買受希望者に公売に参加するよう連絡する行為とは、換価事務提要38が定める買受勧奨に相当するものと解されるから、買受勧奨の有無が最高価申込者の決定処分の適法性に影響を及ぼすか否かについて、以下検討する。

ロ 徴収法第104条第1項は、徴収職員は、見積価額以上の入札者等のうち最高の価額による入札者等を最高価申込者として定めなければならない旨規定し、また、見積価額の決定につき同法第98条第1項は、国税局長は公売財産の価格形成上の事情を適切に勘案するとともに、差押財産を公売するためのものであることを考慮しなければならない旨規定している。

そうすると、徴収法は、これらの規定をもって、最高価申込価額が時価と比し著しく低廉となることを防止し、もって最低売却価額を保障しようとしたものと解される。

したがって、公売財産の見積価額が時価より著しく低廉となり、その結果、最高価申込価額も時価より著しく低廉となった場合には、最低売却価額の保障という上記の趣旨に反することとなるから、当該最高価申込者の決定処分は違法になると解される。

また、徴収法には、公売公告は国税局の掲示場その他国税局内の公衆の見やすい場所に掲示して行う旨の規定（同法第95条第2項）は存在するものの、買受勧奨に関する規定は存在しない。

ハ 以上のことからすると、最高価申込価額が時価より著しく低廉でない場合には、当

該最高価申込者の決定処分がその価額の点から違法になることはないから、買受勧奨がなかったことにより、最高価申込価額が公売財産の所有者等の期待する価額に達しなかったとしても、そのことによって最高価申込者の決定処分が違法となることはないと解される。

したがって、買受勧奨の有無が最高価申込者の決定処分の適法性に影響を及ぼすことはない。

ニ これを本件についてみると、請求人は本件見積価額が低廉であることを争わず、当審判所の調査及び審理の結果によっても、上記(1)のニのとおり、本件見積価額が時価より著しく低廉であるとは認められない。そうすると、本件見積価額以上である本件最高価申込価額が時価より著しく低廉となることはないところ、上記のとおり、買受勧奨の有無は最高価申込者の決定処分の適法性には影響しないから、買受勧奨がなかったとしても、そのことは本件最高価決定処分の瑕疵とはならない。

(3) 請求人の主張について

請求人は、請求人が原処分庁に対し、事前に〇〇〇〇円以上の価額による購入希望者の存在を伝えていたにもかかわらず、原処分庁は当該購入希望者に公売に参加するように連絡をしなかったため、最高価申込価額が〇〇〇〇円より低廉な価額で決定してしまったものであるから、本件最高価決定処分は違法である旨主張する。

なるほど換価事務提要にはその38に買受勧奨に関する定めが存在するものの、徴収法に買受勧奨に関する規定が存在しないことからすると、換価事務提要38の定めは、公売公告が有する入札を誘引する機能を補うための原処分庁の行動指針にすぎないか

ら、上記(2)のハのとおり、買受勧奨の有無が最高価申込者の決定処分の適法性に影響を及ぼすことはないと解される。

更に付言するに、上記(1)のハのとおり、原処分庁は請求人からの任意売却の申出により知り得た本件買受希望者に対して買受勧奨を行っており、請求人の主張する前提事実自体が認められないのであるから、請求人の主張には理由がない。

- (4) 本件最高価決定処分の適法性について
以上のとおり、争点についての請求人の主張は採用できず、上記《基礎事実及び審査請求に至る経緯》のハのとおり、本件最

高価決定処分は、徴収法第104条の規定に基づきされている。また、本件最高価決定処分のその他の部分については、請求人は争わず、審判所に提出された証拠資料等によっても、これを不相当とする理由は認められない。

したがって、本件最高価決定処分は適法である。

(5) 結論

よって、審査請求は理由がないから、これを棄却することとする。

《参照条文等》

国税徴収法第95条、第98条、第104条

==== Break Time =====