

# 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 《特定事業用資産の特例》
  - ▼親の土地に子供が家を建てたとき及び親名義の建物に子供が増築したときの課税 …… 2
- シリーズ譲渡に関する税務 《居住用財産の譲渡》
  - ▼マンションや戸建てなどの不動産を売却した際の不動産売却益の計算法について …… 4
- 資産の評価に関する税務 《株式及び証券等の評価》
  - ▼資産運用の一つとして銀行等で投資信託を保有している私に相続が発生した場合 …… 6

## □判・審判事例特報

- ①債務保証をした事実はないこと及び②譲渡代金が借入金の返済に充てられていないことから、本件土地の譲渡につき、所得税法第64条第2項に規定する保証債務の特例を適用することはできない …… 8

- ニュース
  - コープこうべ/国を提訴/加盟店登録認められず多大な損害 …… 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

#### 《贈与税の非課税財産》

親の土地に子供が家を建てたとき及び親名義の建物に子供が増築したときの課税

#### ◇ 質 問 ◇

- ①親の土地に子供が家を建てたとき、
- ②親名義の建物に子供が増築したときの贈与税について教えてください。

(東京都・NS氏)

#### ◇ 回 答 ◇

使用貸借の定義は民法593条に規定されています。具体的には、「当事者の一方が無償にて使用及び収益をなしたる後返還をなすことを約して相手方よりある物を受け取ること

によってその効力を生ずる」契約をいいます。

土地の使用貸借の場合、地主（ご質問では親）がその土地を無償で借受者（ご質問では子）に使用収益させることとなりますが、この場合であっても、その土地に係る通常の必要経費は借受者負担とされます。

このため、土地の借受者と地主との間に金銭のやり取りがある場合であっても、その金額が借り受ける土地の固定資産税等相当額以下の額にすぎないときは、使用貸借に該当します。これに対し、土地の借受けについて地代のやり取りがない場合であっても、権利金などのやり取りがあるときは、土地を無償で使用収益させたことにはならないので、使用貸借には該当しません。

使用貸借に係る土地の相続税や贈与税の課税については、建物等の所有を目的として使用貸借による土地の借受けがあった場合、借地権の設定に際しその設定の対価として権利金等を支払う取引上の慣行がある地域においても、相続税や贈与税の計算上は、その土地の使用貸借に係る使用権の相続税評価額はゼロとして取り扱われます。

建物の所有を目的とする土地の使用貸借は、夫婦や本間のような親子などの親族間で行われる場合がほとんどです。このような場合は、土地に貸主と借主との間に利害関係の対立がないことから、地代はもとより権利金などを支払うことは通常ありえません。したがって、これらの親族間での土地の使用貸借は、通常、他人間における土地の賃貸借のような土地の使用権に対する強い権利意識もないでしょう。

さらに土地の使用貸借は無償取引であることから、建物の所有を目的とする場合であっても借地借家法の適用がなく、借地権のような強い法的保護が受けられません。また、使用貸借は当事者間の対人関係を重視しており、借主の死亡により終了します(民法599条)。このように、使用貸借による土地の使用権は、その経済的交換価値において借地権に比べて極めて弱いものといえます。

そこで、建物等の所有を目的として使用貸借による土地の借受けがあった場合、借地権の設定に際してその設定の対価として権利金等を支払う取引上の慣行がある地域においても、相続税評価においては、その土地の使用貸借に係る使用権の価額はゼロとして取り扱うこととしています。

上述したように、使用貸借による使用権の価額はゼロとされます。したがって、借地権の設定に際して対価として権利金等を支払う取引上の慣行がある地域において行われた使用貸借による土地の借受けであっても、税務上は地主から借受者に借地権の贈与があったとはされず、借受者に対して贈与税が課税されることはありません。

なお、使用貸借による土地の借受けがあった場合、その借受者はその土地を無償で使用収益することから、将来にわたって地代相当額につき地主より経済的利益を受けることに

なります。この経済的利益を受けることについて、借受者に対し贈与税が課税されるおそれがあります。しかし税務上は、その利益を受ける金額が少額である場合や課税上弊害がないと認められる場合には、あえて課税しなくてもよいとされています。

#### ご質問の①について

親の土地を使用貸借して子供が家を建てた場合、子供が親から借地権相当額の贈与を受けたことになるのではないかという疑問が生じます。しかし、使用貸借による土地を使用する権利の価額はゼロとして取り扱われていますので、この場合、子供が借地権相当額の贈与を受けたとして贈与税が課税されることはないものと考えます。

この使用貸借されている土地は、将来親から子供が相続する時に相続税の対象となります。相続税の計算のときのこの土地の価額は、他の人に賃貸している土地ではなく自分が使っている土地として評価されます。つまり、貸宅地としての評価額ではなく自用地としての評価額になります。

#### ご質問の②について

親名義の建物に子供が増築した場合、親が子供に対して対価を支払わないときには、親は子供から増築資金相当額の利益を受けたものとして贈与税が課税されることとなります。

しかし、子供が支払った増築資金に相当する建物の持分を親から子供へ移転させて共有とすれば、贈与税は課税されません。

なお、この場合、親から子供への建物の持分の移転は、親から子供に対する譲渡となり、譲渡利益が生じるときは譲渡所得の課税対象になりますが、共有とするための譲渡及び親子間の譲渡であることから、居住用財産を譲渡した場合の特例は適用できません。

## ■ シリーズ譲渡に関する税務

### 《借地権の譲渡》

## マンションや戸建てなどの 不動産を売却した際の不動 産売却益の計算法について

### ◇ 質 問 ◇

マンションや戸建てなどの不動産を売却した際の不動産売却益は、どのように計算されるのでしょうか。

(東京都・UH氏)

### ◇ 回 答 ◇

不動産売却益とは、不動産売却によって発生した利益を指す言葉です。不動産の売却価格と、不動産の購入から売却に至るまでにかかった費用(不動産の購入費、不動産会社への仲介手数料、リフォーム代など)の差額分が不動産売却における利益に該当します。

不動産売却益が発生した場合、不動産譲渡所得税という名目で、所得税と住民税を納税しなければなりません。

税制上における不動産売却益は、以下の計算式によって算出します。

不動産売却益＝

売却価格－(取得費＋諸経費)－特別控除

取得費とは不動産を取得するのにかかった費用を表すものです。

- ・実額法：取得にかかった費用の総額－減価償却費
- ・概算法：売却金額×5%

上記の二つの計算方式で算出しますが、どちらか高額な方が取得費になります。取得にかかった主な費用としては、以下のものがあげられます。

- ・購入代金
- ・建築費用
- ・購入時の仲介手数料
- ・不動産取得税(不動産の購入時に発生する税金)
- ・登記費用(登録免許税や司法書士等への報酬金)
- ・住宅ローン保証料(ローンの返済不能の際に保証会社に代わりに返済してもらうための代金)

実額法で取得費を計算するためには、減価償却費を計算する必要があります。減価償却とは、時間の経過と共に劣化していく資産を購入した際に、購入代金を一定年数に分けて経費として計上する計算方式です。

- ・建物の購入価格の確認
- ・耐用年数の計算
- ・償却率の計算
- ・減価償却費＝建物の購入価格×償却率

#### ① 建物の購入価格の確認

減価償却費は上記の4つの手順で計算していきます。まず最初に建物の購入価格について求めますが、建物の購入価格については不動産会社にて確認してください。

#### ② 耐用年数の計算

続いて耐用年数について計算していきませんが、耐用年数を求めるためには、「減価償却資産の耐用年数表 | 国税庁」を元に売却する不動産の法定耐用年数について確認する必要があります。

〈主な法定耐用年数〉

- 鉄骨鉄筋コンクリート：47年
- れんが造：38年
- 木造：22年

法定耐用年数と築年数を元に、耐用年数を求めますが計算方法に関しては以下の通りになります。

- ・築年数  
法定耐用年数を全て経過
- ・耐用年数の計算式  
法定耐用年数×0.2(端数切り捨て)
- ・築年数  
耐用年数を全て経過していない
- ・耐用年数の計算式  
(法定耐用年数-築年数) + 築年数×0.2(端数切り捨て)

#### ③ 償却率を計算

次に、耐用年数を元に「減価償却資産の償却率表 | 国税庁」から償却率を求めます。不動産を取得した年月日が平成19年4月1日以降か平成19年3月31日以前かによって償却率は異なるので、取得日を確認した上で償却率を確認します。

#### ④ 減価償却費の計算

建物の購入価格と償却率から減価償却費を求めることができます。

$$\text{減価償却費} = \text{建物の購入価格} \times \text{償却率}$$

#### 諸経費

諸経費は不動産を売却するのにかかった費用の総額です。諸経費に含める主な費用は、以下のようなものです。

- ・売却時の仲介手数料
- ・印紙税
- ・登記費用(登録免許税や司法書士等への報酬)
- ・測量費用
- ・立ち退き費用(賃貸物件として貸し出していた場合)
- ・取り壊し費用
- ・リフォーム代

#### 特別控除

特別控除とは、不動産譲渡益から一定額を差し引くことができる制度です。控除の内容や条件は以下の通りになりますが、マイホームを売却する方は、3,000万円の控除を受けられると思ってください。

- ・公共事業のための土地・建物の売却  
5,000万円
- ・住居用の土地・建物の売却  
3,000万円
- ・特定土地区画整理事業のための土地の売却  
2,000万円
- ・特定住宅造成事業のための土地の売却  
1,000万円
- ・農地保有の合理化のための土地の売却  
800万円

## ■資産の評価に関する税務

### 《株式及び証券等の評価》

## 資産運用の一つとして銀行 等で投資信託を保有してい る私に相続が発生した場合

### ◇質 問◇

銀行や証券会社で投資信託を保有していますが、将来相続が発生した場合の評価方法はどのようになるのでしょうか。

(東京都・HYさん)

### ◆回 答◆

投資信託の種類に応じて、以下の3通りの方法によって評価することになります。

#### 1. 中期国債ファンド、MMF等の日々決算型 証券投資信託

1口当たりの基準価額×口数+再投資されていない未収分配金(A)-(A)につき課税されるべき所得税相当額-解約手数料・信託財産留保額(消費税込)

財産評価基本通達では、日々決済型の投資信託について上記のような評価方法によることとされています。

#### ・MRF

MRFの場合、亡くなった日における残高証明書記載の金額が相続税評価額だと考えて問題ありません。

2019年10月時点のMRFの年換算の利回りは、0.0000%となっています。未収分配金が発生しないので源泉徴収される金額もありません。MRFであれば解約時の手数料がかかることもありません。

#### ・外貨MMF

外貨MMFは、MRFと比べて利回りが高くなっています。為替も利回りも変動しますので正確な評価をするためには証券会社に計算をしてもらう必要があります。少額であれば自分で概算で計算することも可能です。

相続発生後に届いた取引残高報告書から亡くなった月の月末に再投資された口数を確認します。月初から相続発生日までの日数に応じて日割り計算した口数を相続発生時点の単価に乗ずればおおその評価額完成です。

外貨MMFは、一般的に解約時の手数料がかかりません。気になる方は証券会社に確認をすることをお勧めします。

#### 2. 上場されている証券投資信託 (ETF、REIT など)

上場株式の評価方法に準じ、評価を行います。つまり、次の4つのうち最も低い価額で評価します。

- ①亡くなった日の終値
- ②亡くなった月の終値平均

- ③亡くなった月の前月の終値平均
- ④亡くなった月の前々月の終値平均

証券会社の残高証明書に、これら4つの終値が参考資料として記載されていることが多いです。残高証明書に記載されていないような場合には、自分で調べる必要があります。

亡くなった日が土日や連休中などで証券取引がない場合には、亡くなった日に最も近い日の終値を使います。日曜日に亡くなった方の場合、翌日の月曜日の終値を亡くなった日の終値とすることになります。

後述する一般的な投資信託の場合とは異なりますのでご注意ください。一般的な投資信託の場合、亡くなった日前の最も近い基準日を使うことになっています。

さらに、亡くなった日に最も近い終値が2つある場合には、これらの平均によって亡くなった日の終値として評価することになります。

### 3. その他の投資信託

1口当たりの基準価額×口数－課税時期に解約請求した場合に課税される所得税相当額(※)－解約手数料・信託財産留保額(消費税込)

日々決済型の証券投資信託の受益証券、上場投資信託以外の一般的な投資信託の評価は、上記の方法によって評価をすることとされています。投資信託は1万口あたりの基準価格が公表されていることが一般的です。「1口あたり」を「1万口あたり」と読み替えて計算するようにしましょう。

特に源泉徴収金額と解約時の手数料を考慮するのを忘れないようにしてください。

亡くなった時点の基準価格と口数は、相続発生時点の残高証明書があると簡単に確認が

可能です。残高証明書を取得していない場合には、取引している証券会社等にて亡くなった日の基準価格を調べる必要があります。

また、相続開始時点で未収分配金がある場合、未収分配金を計上することにも注意が必要です(決算日及び受渡日を確認することで調査することができます)。

亡くなった日が土日など基準価格がない場合には、亡くなった日より前で亡くなった日に最も近い日の基準価格を使います。亡くなった日が連休中だとすると、連休前で最も近い日の基準価格を使います。連休明けの基準価格の方が亡くなった日に近いのですが、一般の投資信託の評価においては亡くなった日より前の基準価格でないと使うことができませんのでご注意ください。

亡くなった日に解約していたとした場合に源泉徴収される所得税や住民税等を相続税評価額から控除することが可能です。これは、絶対に忘れないようにしてください。

上場株式や土地・建物等の不動産の相続税評価額ではありえない特別な考え方です。亡くなった日時時点で売却していないにもかかわらず、売却していたとした場合の税金を控除してくれるわけです。

含み益の20.315%の税金相当を評価額から控除することが可能です。

亡くなった日時時点で含み損となっている投資信託は、なんら考慮されませんのでご注意ください。例えば相続後に解約した時点で利益が出ていたとしても、亡くなった日(相続発生日)の評価が変わることはありません。

評価したい投資信託をいくらで購入したのかは、直近の取引残高報告書等を確認すれば参考価格等として表示されていることが多いのではないかと思います。必要であれば、証券会社にてご確認ください。

# □判・審判事例特報

①債務保証をした事実はないこと及び  
②譲渡代金が借入金の返済に充てられていないことから、本件土地の譲渡につき、所得税法第64条第2項に規定する保証債務の特例を適用することはできない

-----  
----- 棄却 -----

〔国税不服審判所＝平成21年6月5日  
・裁決〕  
-----

## □問 題

### 《事 実》

平成18年分の譲渡所得について特例が適用されるとして更正の請求をした

#### (1) 事案の概要

請求人が、平成18年分の土地の譲渡所得について、所得税法第64条《資産の譲渡代金が回収不能となった場合等の所得計算の特例》第2項の規定による特例が適用されるとして更正の請求をしたのに対し、原処分庁が、当

該特例の適用はないとして更正をすべき理由がない旨の知処分をしたことから、請求人が、その全部の取消しを求めた。

#### (2) 審査請求に至る経緯

イ 請求人は、平成18年分の所得税について、確定申告書に別表1の「確定申告」欄のとおり記載して、法定申告期限までに申告した（以下、この申告を本件申告という）。

ロ 原処分庁は、平成19年6月15日付で別表1の「更正処分」欄のとおり、雑所得の金額に誤りがあったこと及び定率減税額が控除されていなかったことを理由に減額の更正処分をした。

ハ その後、請求人は、平成20年1月15日、平成18年分の譲渡所得について、所得税法第64条第2項の規定による特例（以下、本件特例という）が適用されるとして、別表



1の「更正の請求」欄のとおりとすべき旨の更正の請求（以下、本件更正の請求という）をした。

ニ これに対し、原処分庁は、平成20年6月30日付で更正をすべき理由がない旨の通知処分（以下、本件通知処分という）をした。

ホ 請求人は、本件通知処分に不服があるとして、平成20年7月31日に異議申立てをしたところ、異議審理庁は、同年9月25日付で棄却の異議決定をした。

ヘ 請求人は、異議決定を経た後の原処分に不服があるとして、平成20年10月23日に審査請求をした。

### (3) 関係法令等の要旨

1 国税通則法第23条《更正の請求》第1項は、納税申告書を提出した者は、当該申告書に記載した課税標準等若しくは税額等の計算が国税に関する法律の規定に従っていなかったこと又は当該計算に誤りがあったことにより、当該申告書の提出により納付すべき税額が過大であるとき等に該当する場合には、当該申告書に係る国税の法定申告期限から1年以内に限り、税務署長に対し、その申告に係る課税標準等又は税額等につき更正をすべき旨の請求をすることができる旨規定している。

2 所得税法第64条第2項は、保証債務を履行するため資産の譲渡があった場合において、その履行に伴う求償権の全部又は一部を行使することができないこととなったときは、その行使することができないこととなった金額は、譲渡所得の金額の計算上、なかったものとみなす旨規定し、同条第3項は、前項の規定は、同法第152条《各種所得の金額に異動を生じた場合の更正の請求の特例》の規定による更正の請求をする場合を除き、確定申告書に同項の規定の適

用を受ける旨その他財務省令で定める事項の記載がある場合に限り、適用する旨規定している。

3 所得税法第152条は、確定申告書を提出し、又は決定を受けた居住者は、当該申告書又は決定に係る年分の各種所得の金額につき同法第64条に規定する事実その他これに準ずる政令で定める事実が生じたことにより、国税通則法第23条第1項各号の事由が生じたときは、当該事実が生じた日の翌日から2月以内に限り、税務署長に対し、同法第23条第1項の規定による更正の請求ができる旨規定している。

4 所得税基本通達64-4《保証債務の履行の範囲》は、所得税法第64条第2項に規定する保証債務の履行があった場合とは、民法第446条《保証人の責任等》に規定する保証人の債務又は同法第454条《連帯保証の場合の特例》に規定する連帯保証人の債務を履行した場合のほか、次に掲げる場合も、その債務の履行等に伴う求償権を生ずることとなるときは、これに該当するものとする旨定めている。

- (1) 不可分債務の債務者の債務の履行があった場合
- (2) 連帯債務者の債務の履行があった場合
- (3) 合名会社又は合資会社の無限責任社員による会社の債務の履行があった場合
- (4) 身元保証人の債務の履行があった場合
- (5) 他人の債務を担保するため質権若しくは抵当権を設定した者がその債務を弁済し又は質権若しくは抵当権を実行された場合
- (6) 法律の規定により連帯して損害賠償の責任がある場合において、その損害賠償金の支払があったとき

5 所得税基本通達64-5《借入金で保証債務を履行した後に資産の譲渡があった場合》は、保証債務の履行を借入金で行い、その

借入金（その借入金に係る利子を除く）を返済するために資産の譲渡があった場合においても、当該資産の譲渡が実質的に保証債務を履行するためのものであると認められるときは、所得税法第64条第2項に規定する「保証債務を履行するため資産の譲渡があった場合」に該当するものとする旨定め、なお、借入金を返済するための資産の譲渡が保証債務を履行した日からおおむね1年以内に行われているときは、実質的に保証債務を履行するために資産の譲渡があったものとして差し支えない旨定めている。

#### (4) 基礎事実

以下の事実は、請求人及び原処分庁の間に争いがなく、審判所の調査の結果によってもその事実が認められる。

イ 請求人は、昭和45年11月23日付の売買契約により、〇〇〇から、P市p町100番の宅地〇〇〇〇㎡（以下、本件土地という）を取得した。

ロ 請求人の妹A及びその夫B（以下、この2名を合わせてAらという）は、平成4年1月17日、Q市q町200番の宅地及びその宅地上に存する建物（以下、これらを併せてQ市物件という）を、共有（共有持分各2分の1）で取得した。

ハ Aらによる借入れ

(イ) Aらは、平成4年2月3日、C銀行から、連帯して10,000,000円を借り入れ、Q市物件に、別表2の順号1のとおり、C銀行を抵当権者とする抵当権を設定した。

(ロ) Bは、平成4年2月20日、E社（以下、C銀行と併せてC銀行等という）との間で、保証委託契約を締結し、Q市物件に、別表2の順号2のとおり、E社を抵当権者とする抵当権を設定した。

(ハ) Bは、平成4年2月3日、F社から、17,400,000円を借り入れ、請求人は、上記借入金債務を連帯保証した（以下、本件保証債務という）。

Aらは、上記借入金債務を担保するため、Q市物件に、別表2の順号3のとおり、F社を抵当権者とする抵当権を設定した。

ニ F社は、平成8年10月1日、G社に対して、Bに対する貸付金債権を譲渡した。これにより別表2の順号3の抵当権は、同表の順号4のとおり、G社に移転した。

ホ 請求人は、平成14年11月5日、H（請求人の妻の姉）及びJ（請求人の妻の妹）から各3,000,000円を借り入れ（以下、これらの借入金を本件各借入金という）、同月7日、本件各借入金の中の5,500,000円及び自己資本により、G社に対し、Bの借入金残高15,312,393円を代位弁済した。これにより別表2の順号4の抵当権は、同表の順号5のとおり、請求人に移転した。

ヘ 請求人は、平成16年7月12日、Aらから、Q市物件を代金12,000,000円で買い受ける旨の売買契約を締結し、同月〇日、所有権移転登記をした。

ト 請求人は、平成16年10月21日及び同月22日、K（請求人の弟）、L（請求人の妹）及びM（請求人の姉）から各2,000,000円を借り入れ（以下、これらの借入金と本件各借入金を併せて本件各借入金等という）、当該借入金及び自己資金により、同月27日、C銀行に対して10,877,590円、E社に対して1,122,410円の合計12,000,000円を弁済した。これにより別表2の順号1及び2の抵当権は消滅した。

チ 請求人は、平成18年1月29日付の売買契約により、本件土地をNに代金30,000,000円で譲渡し（以下、この譲渡を本件譲渡といい、本件譲渡に係る譲渡代金を本件譲渡

代金という)、同日、手付金1,000,000円を、同年4月27日、残金29,000,000円を、それぞれ受領した。

リ 請求人は、平成18年8月7日、H及びJに各3,000,000円を現金で返済し、同月13日ころ、K、L及びMに各2,000,000円を現金で返済した。

ヌ 請求人は、平成20年1月10日付でAらに対し、「平成14年11月7日に保証債務を履行した際の求償権である金15,312,393円」及び「平成16年10月27日に保証債務を履行した際の求償権である金12,000,000円」の債権を放棄する旨記載した「債務放棄通知書」と題する書面を送付した。

ル 請求人は、本件更正の請求において、上記ホのG社への代位弁済及び上記トのC銀行等への支払は保証債務の履行であり、本件譲渡は当該保証債務の履行に充てた本件各借入金等(合計12,000,000円)の返済のための譲渡であって、実質的に保証債務の履行のための資産の譲渡であるから、本件特例が適用されるとして、本件譲渡に係る譲渡所得の金額を計算した。

#### (5) 争点

争点1 C銀行等に対する支払は、所得税法第64条第2項に規定する保証債務の履行に当たるか。

争点2 本件譲渡は、同条項に規定する「保証債務を履行するため資産の譲渡があった場合」に当たるか。

## 請求人の主張

C銀行等に支払った12,000,000円は主たる債務者をBとする保証債務の履行

#### (1) 争点1について

平成16年10月27日にC銀行等に支払った合計12,000,000円は、主たる債務者をBとする保証債務の履行である。

#### (2) 争点2について

請求人は本件土地を譲渡し、その譲渡代金によって保証債務を履行するつもりであったが買手が見つからず、直ちに譲渡することができなかったためやむを得ずH及びJから各3,000,000円、K、L及びMから各2,000,000円を借り入れ、これらの借入金と自己資金によってF社及びC銀行等の保証債務を履行したものである。そして、これらの借入金は、本件譲渡後、手持ち現金により返済したが、以上の経緯からすると、本件譲渡は、実質的に保証債務を履行するためのものというべきであり、「保証債務を履行するため資産の譲渡があった場合」に該当する。

## 原処分庁の主張

1,200万円はAらに支払われるべき譲渡代金が各抵当権者に弁済されたもの

#### (1) 争点1について

請求人が平成16年10月27日にC銀行等に支払った合計12,000,000円は、Q市物件の売主であるAらに支払われるべき譲渡代金が直接各抵当権者に弁済されたものであって、保証債務の履行をしたものとは認められない。

#### (2) 争点2について

保証債務の履行を他からの借入金によって行い、その後その借入金を返済するために資

産を譲渡したような場合であっても、実質的に見て保証債務の履行のための資産の譲渡と認められるものについては、例外的に本件特例が適用されるが、本件では、本件譲渡代金が借入金の返済に充てられた事実は認められないから、本件譲渡は、「保証債務を履行するため資産の譲渡があった場合」に該当しない。

## ■ 結 論

### 《 裁 決 》

#### Aらに支払うべき売買代金を抵当権消滅請求のために支払ったに過ぎない

##### (1) 争点1について

###### イ 法令解釈

所得税法第64条第2項は、保証人が、求償権の行使により最終的な経済的負担は免れうるとの予期のもとで保証契約を締結したにもかかわらず、一方で保証債務の履行のために資産の譲渡を余儀なくされ、他方で主債務者の無資力等により、予期に反して求償権の行使が不能となった場合には、その資産の譲渡に係る所得に対する課税を、求償権が行使できなくなった限度で差し控えるべきであるという趣旨の規定である（東京高判平成7年9月5日税務訴訟資料213号553頁等参照）。

上記趣旨に照らせば、本件特例を適用するためには、①債務の保証をしたこと、②保証債務の履行のために資産を譲渡したこと、③保証債務を履行したこと及び④履行に伴う求償権の全部又は一部を行使することができなくなったことの4つの実体的要件が必要であると解される。

そして、上記実体的要件にいう保証債務の解釈について、所得税基本通達64-4は、保証債務の履行があった場合とは、民法第446条《保証人の責任等》に規定する保証人の債務又は同法第454条《連帯保証の場合の特則》に規定する連帯保証人の債務を履行した場合のほか、上記《関係法令等の要旨》の4の(1)ないし(6)に掲げる場合も、その債務の履行等に伴う求償権を生ずることとなるときは、これに該当するものとしている。

これは、狭義の保証債務の履行のほか、上記《関係法令等の要旨》の4の(1)ないし(6)の各場合にも、狭義の保証債務の履行と同様の事情があるといえるから、上記趣旨が妥当し、本件特例の適用を認めるべきであるとの判断に基づくものと解され、審判所も、上記通達の解釈が相当であると解する。

###### ロ 認定事実

(イ) 請求人は、上記《基礎事実》のへのとおり、AらからQ市物件を代金12,000,000円で買い受けたが、その際、当該代金をQ市物件に設定されている抵当権の抵当権者に対して、民法第379条《抵当権消滅請求》以下に規定する抵当権消滅請求の方法により支払う旨の合意をした（平成16年7月12日付不動産売買契約証書第5条第2項）。

なお、上記売買契約証書には、「民法第378条以下の規定による抵当権消滅請求」の記載があるが、民法第378条《代価弁済》は代価弁済に関する規定であり抵当権消滅請求に関する規定ではないから、「民法第379条」の誤記であると解する。

(ロ) 請求人は、平成16年8月3日付で、①Q市物件を請求人が取得した旨、②C銀行等はQ市物件に抵当権を有している旨及び③第三取得者である請求人は、民法第384条《債権者のみなし承諾》の規定に従い、

C銀行等が本書面受領の日より2か月以内に競売の申立てをしないときは、Q市物件の代価として金1,200万円（土地につき900万円、建物につき300万円）を供託する旨記載した「通知書」と題する書面により、C銀行等に対し、上記②の抵当権の消滅を請求する旨を通知した。

- (ハ) 請求人は平成16年10月27日、上記《基礎事実旨》ののとおり、抵当権者であるC銀行等に対する弁済をし、別表2の順号1及び2の抵当権は消滅した。

#### ハ 当てはめ

請求人は、上記ロのとおりに、Q市物件にC銀行等のために抵当権が設定されていることを認識しながらこれを買受け、売主であるAらに本来支払うべき売買代金12,000,000円を、抵当権消滅請求のために、C銀行等に対して支払ったにすぎないから、請求人が、AらのC銀行等に対する債務の保証をした事実はない。また、C銀行等に対する支払は、上記《関係法令等の要旨》の4の(1)ないし(6)のいずれの場合にも該当せず、狭義の保証債務の履行と同様の事情があるとはいえない。

したがって、C銀行等に対する支払は、上記イの実体的要件①及び③を満たさず、保証債務を履行した場合に該当しない。

#### (2) 争点2について

##### イ 法令解釈等

本件特例を適用するためには、上記(1)のイのとおりに、4つの実体的要件が必要とされるところ、上記趣旨からすれば、実体的要件②を満たすといえるためには、資産の譲渡による収入と保証債務の履行との間に、資産の譲渡による収入が保証債務の履行に充てられたという因果関係が認められることが必要である。

したがって、保証債務の履行を他からの借入金によって行い、その後、その借入金を返済するために資産を譲渡した場合は、原則として「保証債務を履行するため資産の譲渡があった場合」に該当しない。

もともと、資産の譲渡に長期間を要するような場合において、やむを得ず借入金でその保証債務を履行した後、社会通念上相当な期間内に資産を譲渡してその借入金を返済した場合のように、実質的にみて保証債務の履行のための資産の譲渡と認められるものについては、例外的に本件特例が適用されるものと解する。

所得税基本通達64-5も、同様の解釈に基づき、借入金を返済するための資産の譲渡が保証債務を履行した日からおおむね1年以内に行われているときは、実質的に保証債務を履行するために資産の譲渡があったものとして差し支えない旨定めている。

##### ロ 認定事実

請求人の審判所に対する答述によれば、以下の事実が認められる。

- (イ) 請求人は、本件土地を、将来自宅を建てる目的で取得したが、平成14年当時、何ら利用していなかった。

請求人は、平成14年の本件保証債務の履行直後、不動産業者数社に本件土地の売却を依頼した。平成16年末ころにR市にあるT社という業者と専任媒介契約を締結し、平成18年に売買に至った。売却に時間がかかったのは価格面での折り合いがつかなかったためである。

- (ロ) 本件譲渡に係る売買契約はU銀行W支店で行い、その際、請求人は、本件譲渡代金のうち1,000,000円を手付金として受領し、銀行口座に入金せず現金で保管していた。

また、本件譲渡代金の残金29,000,000円は、平成18年4月27日、U銀行X支店の請求人名義の普通預金口座に振り込まれた。

(ハ) 請求人は本件各借入金等を、上記《基礎事実》のりのとおり返済したが、この返済は手持ち現金により行われており、本件譲渡代金は、本件各借入金等の返済に充てられていない。

ハ 当てはめ

(イ) 請求人は上記《基礎事実》のハの(ハ)のとおり、BのF社に対する債務を連帯保証しているから、F社の債権譲渡先であるG社に対する請求人による支払は、上記(1)のイの実体的要件の①及び③を充足する。

(ロ) しかし、請求人は、上記《基礎事実》のホ及びチのとおり、本件各借入金のうちの5,500,000円及び自己資金により、G社に対する代位弁済をしており、本件譲渡は上記代位弁済後になされているから、本件譲渡代金が直接保証債務の履行に充てられたわけではない。

したがって、上記(1)のイの実体的要件②を充足するというためには、上記イのとおり、本件譲渡が実質的にみて保証債務の履行のための資産の譲渡と認められることが必要である。

(ハ) これを本件についてみると、上記《基礎事実》のホのとおり、本件各借入金のうち5,500,000円は本件保証債務の履行に充てられたものと認められるが、本件譲渡は、本件保証債務の履行から3年以上経過してから行われている上、本件各借入金の返済は、上記ロの(ハ)のとおり、自己資金により行われており、本件譲渡代金が本件各借入金の返済に充てられた事実は認められない。

なお、請求人は、審判所に対し、本件各借入金の返済に充てた自己資金には、本件譲渡代金の手付金1,000,000円が含まれている旨答述するが、これを裏付ける客観的証拠は何ら存在しないところ、手付金の受領から本件各借入金の返済まで約7か月が経過していることも考慮すると、現金の同一性に疑義があるといわざるを得ず、上記答述は採用することができない。

以上によれば、本件譲渡は、実質的に保証債務を履行するための資産の譲渡であったとはいえ、本件譲渡代金と本件保証債務の履行との間に因果関係は認められないから、上記(1)のイの実体的要件②を充足しない。

(ニ) したがって、本件譲渡は「保証債務を履行するため資産の譲渡があった場合」には該当しない。

(3) 本件通知処分について

以上のとおり、C銀行等に対する支払は、保証債務の履行とは認められず、本件譲渡は「保証債務を履行するため資産の譲渡があった場合」に該当しないから、本件譲渡について本件特例を適用することはできない。

したがって、本件更正の請求に対し、更正をすべき理由はないとした本件通知処分は適法である。

(4) 原処分のその他の部分については、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。

参照条文等＝所得税法第64条第2項、所得税基本通達64-4

別 表 1

## 審査請求に至る経緯

項目	区分		
	確定申告	更正処分	更正の請求
総所得金額（雑所得の金額）	〇〇〇〇	〇〇〇〇	〇〇〇〇
分離長期譲渡所得の金額	〇〇〇〇	〇〇〇〇	〇〇〇〇
株式等の譲渡所得の金額	〇〇〇〇	〇〇〇〇	〇〇〇〇
所得から差し引かれる金額	〇〇〇〇	〇〇〇〇	〇〇〇〇
算出税額	〇〇〇〇	〇〇〇〇	〇〇〇〇
定率減税額	〇〇〇〇	〇〇〇〇	〇〇〇〇
源泉徴収税額	〇〇〇〇	〇〇〇〇	〇〇〇〇
納付すべき税額	〇〇〇〇	〇〇〇〇	〇〇〇〇

(単位:円)

別 表 2

## 抵当権の状況

順 号	登記の目的	受付年月日	原 因	権利者その他の事項
1	抵当権設定	平成4年2月〇日	平成4年2月3日 金銭消費貸借同日設定	債権額 1,000万円 連帯債務者 A、B 抵当権者 C銀行
2	抵当権設定	平成4年2月〇日	平成4年2月20日 保証委託契約による 求償債権同日設定	債権額1,320万円 債務者 B 抵当権者 E社
3	抵当権設定	平成4年3月〇日	平成3年12月13日 金銭消費貸借 平成4年3月9日設定	債権額 1,740万円 債務者 B 抵当権者 F社
4	順号3の抵当権移転	平成9年6月〇日	平成8年10月1日 債権譲渡	抵当権者 G社
5	順号4の抵当権移転	平成14年12月〇日	平成14年11月7日 代位弁済	抵当権者 〇〇〇〇 (請求人)
6	順号1の抵当権抹消	平成16年10月〇日	平成16年10月27日 弁済	
7	順号2の抵当権抹消	平成16年10月〇日	平成16年10月27日 解除	
8	順号5の抵当権抹消	平成16年10月〇日	平成16年10月27日 混同	