

# justax

## No.62

### SEP'98

東京税理士会データ通信協同組合情報事業資料

## 小規模宅地特例における事業該当性

措置法69条の3は、相続財産のうち、相続開始の直前において、被相続人の事業の用に供されていた宅地等がある場合には、小規模宅地の減額特例を適用する旨規定しています。従前貸駐車場として利用していた土地の上に、貸ビルを建築している途中で相続が開始した場合、その土地が事業用宅地か否かで争い、納税者の主張が認められた最新の判例をご紹介します（平成10年2月6日名古屋地裁）。

◎被相続人は、平成3年4月、名古屋市内の貸駐車場を廃止して、同年5月21日、A社と、駐車場として利用していた土地の一部とその土地に建築予定のテナントビルの区分所有権を交換する旨の契約を締結しました。ところが、建物を取得する前に、平成4年3月26日相続が開始してしまいました。

相続人である原告X女の相続税申告に対し、被告課税庁は、①土地のうち譲渡した部分は、土地所有権ではなく売買代金請求権ないし建物持分の引渡請求権である、②その他の土地は、路線価で評価すべきである、③従前貸駐車場として利用していた土地は、事業用宅地に該当しないから、小規模宅地の特例の適用はない、として更正処分をしました。

◎裁判所は、①土地のうち譲渡部分は建物引渡請求権であり、②その他の土地評価も路線価を採用する課税庁の主張を相当と判断しましたが、③事業用宅地か否かについては、原告の主張を認め、措置法69条の3を適用して更正処分の一部を取り消しました（平成4年当時、事業用宅地から「事業に準ずるもの」は除外されていました）。

事業用宅地について、裁判所は、措置法の文言では「相続の開始の直前において」事業の用に供されていなければならないが、個人事業者等の円滑な事業承継を可能とするために設けられた措置法の趣旨からすれば、**相続開始の以前において事業をしていたが、相続開始の直前においては偶々事業を中断していて、相続後も再び事業を再開することが認められる場合には、前記要件に該当するものとして、その適用を認めるべきであると判示しました。**

そして、事業とは、規模の大小、営利性・継続性の有無、自己の危険と計算における企業遂行性の有無等を総合して、社会通念上事業といえるか否かを判断すべきとしたうえで、詳細な事実認定に基づき、貸駐車場業は事業に該当すると判断しています。

貸駐車場業が法人を対象とする月極であることから企業遂行性が乏しいとの被告主張に対しては、本件土地は、商業地区に位置しているものの、いわゆるバブル経済期に至るまでは発展性の乏しい地域であったことは公知の事実であり、時間極めの駐車場業が商業的に成り立ったものとも思われず、また、駐車台数は立体駐車場建設等の莫大な投資をしない限り、限界があるから、仮に賃料が一定のものであるとすれば、いかに収入を増加させるかは、いかに安定した顧客を最大限獲得するかによるのであって、莫大な投資をすることなく法人を対象としたことによって、その企業遂行性が損なわれるものではないと判示しました。

また、相続後に事業を再開するか否かは、現実に相続人が事業を承継した点に求めるのではなく、相続時点において、被相続人に事業を再開する態度が認められるか否かによって決すべきであるとしています。そして、被相続人が取得する建物の用途は事務所であって、いわゆるテナントビルであること、A社を通じて建物建築中に賃借人の募集を行い、実際に貸室転貸借予約契約書が交わされていたこと等から、被相続人に事業再開の態度が認められると判断しました。

(資料提供 税法データベース編集室)