



東京税理士会データ通信協同組合情報事業資料

物納申請した分譲マンションの敷地（貸地） —— 物納適格財産として全部取消し ——

物納申請に係る財産が「管理又は処分をするのに不相当」であるか否かの基準については、相続税法に明文の規定はありませんが、基本通達 42-2 において詳細な取扱いが示されています。今回は、物納申請をした分譲マンションの敷地が、通達にいう「貸主に著しく不利な貸地」であるか否かについて争い、申請から 10 年経過後によりやく物納適格財産と認められた未公開の裁決事例をご紹介します。（平成 14 年 10 月 8 日裁決・F0-3-029）。

共同相続人である請求人らは、分譲マンションの敷地を物納するため、申請期限である平成 4 年 6 月 30 日までに、税務署から指示された条件に従い、建替えが可能な広さに敷地面積を増加させ、公道に通じる通路用の空き地をマンション敷地内に設けた上で、物納申請をしました。

分譲マンションの敷地については、土地賃貸借契約が締結されており、借借人による借地権譲渡に際し、賃貸人の事前承認は不要とされ、また、承諾料を請求することもできない旨定められています。

原処分庁は、平成 6 年 10 月に、借地権者である各区分所有者ごとの契約書を再度取り交わすよう指示し、さらに、平成 9 年 11 月には、各区分所有者との土地賃貸借契約は、国の貸付契約書に準じたものにする事及び地代を値上げするよう指示しました。そして、平成 13 年 11 月、原処分庁が物納財産の変更要求通知処分をしたことから、請求人らが審査請求に及んだものです。

原処分庁は、原契約のまま収納すると、①通常、民間においては借地権譲渡の事前承認及び承諾料の授受が行われていること、②国の貸付基準による借地権譲渡の承認に当たっては、借地権等譲渡申請書を提出させること、及び③借地権譲渡を承認する場合には、原則として譲渡人から名義書換承諾料を徴する旨定められていることから、貸主である国が著しく不利益を被ることになると主張しました。

審判所は、分譲マンション敷地の賃貸借は、長年にわたって賃借料の滞納もなく継続してきたものであり、賃貸借契約の内容も貸主に著しく不利な契約に当たるとは認められないから、変更要求処分は違法であるとして、原処分の全部を取り消しました。

① 借地権譲渡の事前承認について

借地権付マンションにおける借地権（敷地利用権）の譲渡の場合には、建物区分所有等に関する法律及び賃貸借契約の規定により、建物所有者と借地権者が異なるという権利関係が生ずる危険がなく、本件賃貸借契約においては特に賃借料の安定した徴収の確保が図られており、借借人変更による賃貸料滞納は見込まれない。また、借地権譲渡に際し管理組合が事前届出を受けて、賃貸人と同様の管理機能の一部を果たすこととされている等、各区分所有者によって建物保存に有害な行為及び共同の利益に反する行為を排除する効果が確保されることが期待できる。そうすると、借地権の譲渡につき事前承認条項がなくても貸主に著しい不利益が生ずるとまでは認められない。

② 承諾料の授受について

借地権付マンションの借地権譲渡に伴う承諾料の授受は必ずしも一般的ではなく、契約慣行とまでは至っていないことが認められ、また、承諾料の発生は偶発的臨時的であり、発生するかしないか不確実なものであること等から、承諾料を請求できないことを著しい不利益と解することはできない。

……………（税法データベース編集室 市野瀬茜子）

◇ 以上の判例について詳細（全文・A4版15枚）が必要な方は、送料・実費とも1,500円（税込）で頒布しますので、下記宛ご一報ください。

JUSTAX 第117号(平成15年4月10日号)／編集・発行 東京税理士会データ通信協同組合・広報部
〒151-0051 東京都渋谷区千駄ヶ谷5-10-2 モリタビル／TEL(03)3350 6300 FAX (03)3350 4628