

justax

No.48

JUL'97

東京税理士会データ通信協同組合情報事業資料

遺産分割と土地の譲渡

—●換価分割か代償分割かで争われた事例●—

遺産が土地建物だけの場合、数人の相続人で遺産分割するときは、換価分割又は代償分割の方法がよく採られます。換価分割は、その土地建物を譲渡してその代金を各相続人がその相続分に応じて取得しますので、譲渡による所得税も各相続人が負担することになります。これに対して、相続人が代償分割により相続した土地建物を譲渡し、その譲渡代金を代償金として他の相続人へ支払った場合は、その土地建物を取得した相続人のみが譲渡所得税を負担することになります。遺産分割のための土地の譲渡について、換価分割か代償分割かで争われた事例をご紹介します（平9.1.20東京地裁）。

◎原告は、自宅と美容院の店舗があることから、兄弟6人で共同相続した土地建物を単独で取得し、その代償として、他の相続人5人に対して平成元年1月31日までに2億円（支払金）の支払いをするという遺産分割の調停条項に合意しました。その支払金のため、原告は、K組に土地を2億4328万円で譲渡し、その土地に建築されるマンションの一部と交換差金約2億円を取得するという等価交換契約を前提にして、K組から2億55万円を借り受け、平成元年2月10日、他の相続人に支払金と遅延損害金を支払いました。平成3年3月頃マンションは完成し、原告が、遺産を換価分割の方法により取得し、その相続分である土地の持分6分の1とマンションの一部とを等価交換したものととして所得税の申告したところ、被告課税庁は、遺産を代償分割の方法により単独で取得し、その土地をK組に譲渡したものととして、譲渡所得の収入金額を2億4328万円とする更正をしました。

原告は、遺産分割協議と平行してK組との等価交換契約の交渉が進められ、その協議の成立後直ちに契約が履行され他の相続人に対する分配金の支払いが予定されていたもので、このことは他の相続人も熟知していたし、調停条項上、原告が一たん土地の名義を取得したのは、交渉窓口を一本化し等価交換契約を円滑に進める方便にすぎないし、また、その契約において原告のみが当事者となっているが実質的には原告が他の相続人の代表としてこれを締結したものであるから、

調停条項の文言上は代償分割であるような形式をとっているがその実質は換価分割であるとの主張をしました。

◎これに対して、裁判所では、次のように判示し、換価分割であるという原告の主張を退け、代償分割であるとの判断を下しました。

① 調停条項によれば、原告は遺産を単独取得し、その代償として、他の相続人に対し支払金の支払い義務が確認され、その支払金について、遅延損害金の支払い及び抵当権の設定といった換価分割では通常考えられない約定が設けられていること、抵当権の設定登記や他の相続人から原告への持分移転登記の費用も原告の負担とされていることから、調停により成立した合意は明らかに代償分割である。

② 他の相続人は、土地の等価交換契約に関しては一切関与したことがなく、契約内容等の詳しい事情も知らされていなかったため、相続人間で遺産の処分や取りや内容について合意があったとみることはできず、原告が他の相続人の代表として等価交換契約を締結したというのは不自然である。

③ 平成3年分所得税の申告に当たり、原告が他の相続人から土地の持分を購入して土地全部をK組に譲渡したとして申告しているから、原告自身、原告が土地全部をK組に譲渡したものと認識を有していたものであって、他の相続人がそれぞれ土地の持分を譲渡したものでないことは明らかである。