



東京税理士会データ通信協同組合情報事業資料

第二次納税義務／マンションの譲渡と徴収不足

国税徴収法 39 条は、滞納者の国税につき滞納処分を執行してもなお徴収不足が認められる場合において、その不足すると認められることが、滞納者がその財産につき行った無償譲渡等の処分に基因すると認められるときは、これらの処分により権利を取得した者は、その滞納国税の第二次納税義務を負う旨規定しています。今回は、この第二次納税義務で納税者が勝訴した最新の判決をご紹介します。

(平成 27 年 6 月 16 日福岡地裁・全部取消し・確定・Z999-7187)

∞

∞

∞

∞

<事案の概要>

本件は、A 社（滞納者）が、平成 22 年 11 月、原告に対し、福岡県所在のマンションの各区分建物の一部（全 135 戸のうち 25 戸）を 2 億 8120 万円で譲渡したところ、福岡国税局長が、原告に対し、本件譲渡は国税徴収法 39 条に定める「著しく低い額の対価による譲渡」に当たるとして、A 社の滞納国税につき第二次納税義務に基づく納付告知処分をした事案です。

<福岡地裁の判断>

福岡地裁は、次のように判示し、本件処分は国税徴収法 39 条の要件を満たさないもので、違法であるとして処分の全部を取り消しました。

(1) 滞納国税の徴収不足は本件譲渡に基因するか

国税徴収法 39 条にいう徴収不足とは、納税者の財産に滞納処分を行っても、なお徴収すべき租税に不足すると認められることをいうと解されるところ、本件物件（マンション）には滞納国税に優先する担保権が付着していた。すなわち、①A 社の破産者 B 建設に対する請負代金等が 5 億円余あり、破産管財人は本件物件の鍵を保管して商事留置権を行使していたし、②本件滞納国税の法定納期限より前に設定登記のされた抵当権等として 2 億円以上が存在した。これらの被担保債権額は、本件物件の時価について被告の主張する 4 億 9380 万円を採用しても、これを大きく上回るものであった。

このように、国税債権に優先する担保権が付着し、その被担保債権額が時価を上回る物件は、滞納処分において国税徴収の引当てとなる財産ではないのであるから、滞納者がこれを譲渡してその物件の所有権を失っても、特段の事情のない限り、その譲渡がなければその後の徴収不足が生じなかったという関係は認められないことになる。本件において、上記特段の事情は認められない。

(2) 本件譲渡が「著しく低い額の対価による譲渡」に当たるか

本件物件は、総戸数 135 戸に及ぶ大型マンションにおいて、担保権者の意向から、25 戸を一括して譲渡する方法でしか販売することができないものであった。そして、本件物件 25 戸を不可分の 1 個の取引客体として一括譲渡する場合には、本件物件を構成する各区分建物の価格を単純に合計したものが社会通念上通常形成されるべき取引価格ではなく、それにある程度の市場性減価を行うのが相当であると認められる。その市場性減価率については、15%を下ることはないとする。

本件物件を構成する各区分建物の価格については、本件譲渡後に原告が本件物件を販売した際の契約金額の総額から諸費用を控除した金額が 4 億 9281 万円であったことも考慮し、被告鑑定書の鑑定評価額を合計した 4 億 9380 万円を採用する。そうすると、これに 15%の市場性減価を施した額である 4 億 1973 万円が、本件物件について社会通念上通常形成されるべき取引価格であると認められる。

……………（税法データベース編集室 市野瀬 音子）

◇以上の判決について詳細（全文・A4判 16 頁）が必要な方は、送料実費とも 2,000 円（税抜）で頒布しますので下記までご一報ください。

JUSTAX 第 266 号(平成 27 年 9 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