



東京税理士会データ通信協同組合情報事業資料

小規模宅地等の特例の適用範囲～仮換地指定により更地となった場合～

被相続人等が、相続開始の直前に居住の用に供していた宅地等は、小規模宅地等の特例（措置法69条の4①）を適用して課税価格を減額することができます。被相続人の居住用建物の建築中に相続が開始した場合であっても、一定の条件の下に「居住用宅地等」として取り扱われます（措通69の4-6）。今回は、土地区画整理事業により仮換地指定を受け、従前地は更地、仮換地も更地で建築工事の着手ができない状況で相続が開始した場合、従前地について、小規模宅地等の特例を適用することができるか否かが争われた事案をご紹介します。（平成19年1月23日最高裁・破棄差戻し・TAINSコード Z888-1212）

<http://www.courts.go.jp/hanrei/pdf/20070123130111.pdf>

∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞

<事案の概要>

上告人らは、平成10年10月18日に亡くなったBの夫婦養子であり、上告人Xは、Bの相続により、本件土地（仮換地の従前地である甲土地及び乙土地）を取得しました。

平成9年3月ころ、甲土地上の甲建物にはB及び上告人Xの実母が居住し、乙土地上の乙建物には上告人らが居住していましたが、B及び上告人Xは、G市の施行するG都市計画事業e土地区画整理事業のため、本件土地につき仮換地指定通知を受け、本件土地及び仮換地の使用収益が共に禁止されたことにより、同年11月、仮設住宅に転居を余儀なくされ、同年12月、甲建物及び乙建物は取り壊されました。

上告人らが、本件土地について、小規模宅地等の特例における「特定居住用宅地等」の規定（平成11年法律第9号による改正前の措置法69条の3第1項1号）を適用して相続税の申告をしたところ、被上告人は、本件土地ないし仮換地につき同特例の適用は認められないとして更正処分等を行いました。

<裁判所の判断>

第一審（平成16年1月20日福岡地裁・Z888-1210）及び控訴審（平成16年11月26日福岡高裁・Z888-1211）では、相続開始の直前において本件土地及び本件仮換地が更地状態であったことは明らかであって、いずれの土地についても居住用建物の敷地としての使用が外形的に認められないから、これを「居住用宅地等」として扱うことはできず、小規模宅地等の特例の適用は認められないと判断されました。

しかし、上告審では、次の理由から、原審の判断には、判決に影響を及ぼすことが明らかな法令の違反があるとして、原審判決を破棄し、小規模宅地等の特例の適用を認めています。

- ① 相続開始の直前において、本件土地は更地となり、本件仮換地もいまだ居住の用に供されてはいなかったものであるが、それは公共事業である本件事業における仮換地指定により両土地の使用収益が共に禁止された結果やむを得ずそのような状況に立たされたためであるから、相続開始ないし相続税申告の時点において、B又は上告人らが本件仮換地を居住の用に供する予定がなかったと認めるに足りる特段の事情のない限り、甲土地（甲土地の面積だけで200㎡を超えるので甲土地のみで検討）は、措置法69条の3にいう「相続の開始の直前において……居住の用に供されていた宅地」に当たると解するのが相当である。
- ② そして、本件においては、B及び上告人らは、仮換地指定通知に伴って仮設住宅に転居しており、また、上告人らは、相続開始後とはいえ、本件仮換地の使用収益が可能となると、本件仮換地上に居住用ビルを建築してこれに入居したものであって、上記の特段の事情は認めることができない。
- ③ したがって、甲土地について本件特例が適用されるものというべきである。

なお、甲土地が措置法69条の3第1項1号の「特定居住用宅地等」に該当するか否か、上告人らの納付すべき税額等について審理判断させるため、その部分を原審に差し戻すこととしました。

……（税法データベース編集室 依田孝子）

◇以上の裁判例について詳細（全文・A4判7頁）が必要な方は、送料実費とも1,500円（税込み）で頒布しますので下記あてご一報ください。