



東京税理士会データ通信協同組合情報事業資料

裁判上の和解により取得した土地の譲渡

～裁判長の釈明権の行使による和解の解釈～

土地の所有権については、以前、親族から贈与を受けていたとしても、所有権移転登記がなされていないれば、その立証は難しいものです。今回は、土地等の明渡訴訟を提起され、取得時効の完成により所有権を取得したものと争った後、和解により土地を買い受け、同日、不動産業者に転売した事例を紹介します。

(平成15年12月12日東京地裁・一部取消し・控訴・判例時報1850号51頁・Z888-0848)

∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞

<事案の概要>

原告の亡夫は、昭和30年ころから、本件土地上の建物を居宅とし、本件土地において植木屋を営むほか、共同住宅等4棟を建築して賃貸収入を得るなどしていました。義兄の長男の妻である訴外A子は、相続税の納税資金を確保するため、本件土地を売却する目的で、平成7年5月、本件土地上に存する居宅はA子の所有であり、原告は何らの権限もなく居宅に居住し本件土地を占有しているとして、本件土地及び居宅の明渡訴訟を提起し、原告は、本件土地について20年の経過による取得時効の完成によって所有権を取得したとして、本件土地についての移転登記を求める反訴を提起しました(別件訴訟)。

その後、別件訴訟について、A子は、原告に、本件土地を現状有姿のまま代金1億8350万円で売り渡すこと、居宅の所有権を放棄すること等を内容とする裁判上の和解が成立し、この和解を受けて、本件土地及び居宅は、A子から、原告の指定する第三者であるB社に、売買を原因とする所有権移転がなされました。

原告が、A子から取得しB社に売却した土地につき、長期譲渡所得として確定申告をしたところ、被告課税庁は短期譲渡所得に当たるとして更正処分等を行ったため、その取消しを求めて出訴したのが本訴です。

<裁判所の判断>

裁判所では、原告の予備的主張を認め、次のとおり、和解に至る経緯と和解条項の解釈から、原告は時価で取得した土地を時価で譲渡したもので譲渡益は生じていないと判断し、原処分の一部を取り消しました。

- ① 和解の経緯から明らかなどおり、当初、A子は原告に相場に従った立退料を交付し、本件土地を自ら売却することによって納税資金を捻出することを考えて交渉に臨んでいたものであり、原告も、A子から立退料として金銭を受け取って本件土地を明け渡すことを考えつつ交渉に臨んでいたものの、本件土地の占有形態、境界確定の問題などからしてA子においてこれを売却することは困難が予想されたため、そのような方法に代えて、原告において明渡交渉等を行う前提で和解が成立したものである。
- ② 和解を成立させる前提として、A子が原告に対して有する本件土地について双方が客観的な時価と認識していた2億6000万円の代金請求権と、原告がA子に対して有する和解金(立退料)支払請求権が対等額で相殺され、その残額のみが本件土地の代金額1億8350万円として和解調書に記載されて和解が成立したものと認められるから、原告が、本件土地を取得するために負担した費用は、A子に対して支払った1億8350万円に、立退料としての和解金額(7650万円)を加えた総額であったと認められる。
- ③ 被告は、この予備的主張について、裁判長の指示によって行われたもので、公正・中立な立場で執るべき訴訟指揮とは到底いえないと指摘するが、特に、行政事件訴訟においては、被告行政庁は日頃から行政処分の根拠法規に精通した所属の職員を指定代理人として訴訟活動を行うことができるという立場にあるのに対し、原告側は、その代理人である弁護士を含めてそのような知識経験を有しないのが通常であるから、一般の民事訴訟とは異なり当事者が実質的にみて対等な立場にあるとは考えられず、しかも、原告の訴訟活動が不十分なために誤った行政処分が取り消されることなく放置されること自体が公益に反するというべきであることからすると、裁判所としては、一般の民事訴訟における以上に、原告が適切な主張を行うように意を用いるべきものと考えられる。……(税法データベース編集室 依田孝子)

◇以上の判例について詳細(全文・A4判18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。