

諮問番号：平成28年諮問第1号

答申番号：平成28年答申第1号

答 申 書

第1 審査会の結論

審査請求人が平成28年5月30日付けで提起した処分庁山梨県総合県税事務所長が行った不動産差押処分（平成28年度調書番号〇〇号）に対する審査請求については、棄却されるべきであるとする審査庁の意見は、妥当である。

第2 事案概要

- (1) 平成25年1月4日、処分庁は、平成24年6月7日に登記原因「競売」により山梨県南都留郡山中湖村の区分所有建物（以下「山中湖村区分所有建物」という。）を取得した〇〇〇〇（以下「滞納者」という。）に対して、税額〇〇〇〇円とする平成24年度不動産取得税の賦課処分を行った。
- (2) 平成26年7月1日、処分庁は、平成25年11月11日に登記原因「競売」により、山梨県南巨摩郡身延町の区分所有建物（以下「本件建物」という。）を取得した滞納者に対して、税額〇〇〇〇円とする平成26年度不動産取得税の賦課処分を行った。
- (3) 平成26年11月27日、処分庁は、納税を促したが上記2件の不動産取得税の納付が全くなかったことから、同日時点における未納の不動産取得税及びこれに係る延滞金合計〇〇〇〇円の滞納処分として、滞納者が所有する山中湖村区分所有建物の差押えを行い、同年12月4日に滞納者に通知するとともに、同日付で当該建物の所有権移転仮登記権利者である審査請求人に対しても通知した。
- (4) 平成27年5月7日、審査請求人は、電話にて処分庁に対し、滞納県税とは関係のない審査請求人の不動産である山中湖村区分所有建物の差押えは違法であると主張したのに対し、処分庁は何らの違法・不当なものではないと説明した。その後、処分庁は、平成27年6月15日に同日時点における未納の不動産取得税及びこれに係る延滞金合計〇〇〇〇円の滞納処分として、滞納者が所有する本件建物の差押えを行い、同月16日に滞納者に対して通知するとともに、同日付で当該建物の所有権移転仮登記権利者である審査請求人に対しても通知した。

これに対し、滞納者は、平成27年6月19日、電話にて本件建物は仮登記の権利者である審査請求人に所有権があるため、処分は権力の濫用だと主張する一方で、〇〇〇〇円であれば納付可能であること、本件建物が売却できればまとまった額を

納付するとし、処分の解除を嘆願した。また処分庁の請求に応じ、滞納者と審査請求人が売買当事者として表示された売買契約書の写しを処分庁に送達した。

処分庁は、平成27年9月末日から毎月〇〇〇〇円を納付する分割納付計画を了承し、9月末の納付状況確認後に本件建物の差押えを解除する旨説明し、滞納者から平成27年9月30日に〇〇〇〇円の納付があったことから、平成27年10月15日付けで上記差押えを解除した。

その後、滞納者から平成27年10月30日に〇〇〇〇円と平成27年12月29日に〇〇〇〇円の納付があった。

- (5) 平成28年5月20日、処分庁は、滞納者に納付催告を行うも分割納付の約束が5か月に渡り不履行となったため、同日時点における未納の不動産取得税及びこれに係る延滞金合計〇〇〇〇円の滞納処分として、改めて、滞納者が所有する本件建物の差押え（以下「本件処分」という。）を行い、同月23日に滞納者に対して通知するとともに、同日付で当該建物の所有権仮移転登記権利者である審査請求人に対しても通知した。
- (6) 平成28年5月30日、審査請求人は、山梨県知事に対して、本件処分の取消しを求めて、審査請求した。

第3 審査関係人の主張の要旨

1 審査請求人の主張

処分庁が滞納者の不動産取得税の滞納を理由に、審査請求人の所有権移転仮登記済みの本件建物を差し押さえたが、当該物件の所有権は売買により審査請求人に移転されており、滞納者の責任財産ではないことから、本件処分は違法、不当である。

また、処分庁の担当者がこの事実を把握していながら差押えを行ったことは権利の濫用及び信義則違反に当たり、法令違反であることは明らかであることから、本件処分の取消しを求める。

2 処分庁の主張

処分庁は、差押えの対象となる財産は、差押えをするときに滞納者に帰属しているものでなければならず、財産が滞納者に帰属するかどうかの判定は登記された不動産については、登記の名義人が滞納者であるか否かにより行うべきとした上で、登記簿上の登記名義人である滞納者に財産が帰属しているとの認定に基づき本件処分を行った。仮登記については、後日なした本登記の順位を既往に遡らせる効力があるに止まり、仮登記のままでは本登記と同様の第三者に対する対抗力を有するものではないため、本件建物について仮登記を経由したに止まる審査請求人は、処分庁に対して所有権の自己への帰属は主張できないことから、本件処分に何ら違法又は不当な点は存在しない。

また、処分庁としては、仮登記権利者である審査請求人に所有権が移転されているとする認識は当初より持ち合わせておらず、権利の濫用及び信義則違反であるとの審査請求人の主張は、失当である。

第4 審理員意見の要旨

1 結論

本件審査請求には理由がないから、棄却されるべきである。

2 理由

(1) 仮登記の効力について

所有権移転仮登記が、本登記の順位を保全する効力があるに止まるものである以上、審査請求人が本件建物の上に設定した仮登記をもって第三者である処分庁に対抗することはできないと解すべきである。不動産登記法（平成16年法律第123号）第105条第1号の所有権移転仮登記をもって、民法（明治29年法律第89号）の規定に優越する特別の対抗力を付与するような法令上の規定も特段存在しない。

(2) 民法第177条に規定する第三者について

処分庁が審査請求人及び滞納者間における物権変動の実質関係を承認するに至っていない。

最高裁判所（昭和35年3月31日最高裁判決・昭和32年（オ）934）において、国が上告人の土地所有者の取得に対し登記の欠缺を主張するについて正当の利益を有する第三者に該当しないためには、上告人が差押登記前に税務署長に対し本件土地を自己の所有として申告し、同署長は当該申告を受理して、被上告人から財産税を徴収したという事実だけでは足りず、更に上告人において本件土地が上告人の所有として取り扱われるべきことを強く期待することが、もっともと思われるような特段の事情がなければならぬと判示されている。

この点を踏まえ、本件処分についてみると、処分庁が本件処分の対象財産について審査請求人に帰属していることを承認した事実を証するものはない。

なお、山梨県県税条例（昭和36年山梨県条例第11号）第55条において不動産を取得した者に対し、「不動産取得申告書」により申告すべき義務を定めているが、審査請求人から申告書が提出された事実はなく、処分庁はもとより審査請求人を所有権取得者と認定していなかったために申告書の提出を促し、又は指導しなかったものである。

したがって、処分庁について審査請求人の登記の欠缺を主張し得ない背信的悪意者と認定することは、到底不可能である。

(3) 処分の相当性

本件処分は法令の規定及びその解釈に従い適正になされたものであり、何らの違法又は不当な点は、存在しない。

第5 審査庁の判断

審理員の意見と同旨

第6 調査審議の経過

平成28年11月28日 審査庁から諮問書受理
平成29年1月13日 第1回審議
平成29年2月6日 審査請求人からの主張書の收受
平成29年2月20日 第2回審議

第7 審査会の判断

1 審理員による審理手続

本件審査請求に係る審理手続は、適正に行われたものと認められる。

2 関係法令の解釈等

(1) 仮登記の効力（不動産登記法第105条）

不動産登記法第105条第1号は、いわゆる「所有権保存の仮登記」であり、売買契約を締結すると同時に、所有権は実体的に移転する。一方で同条第2号の仮登記は、売買予約、つまり将来的に売買をするという「予約完結権」という権利を発生させるためのものであり、実体的に所有権は移転せず、予約完結権を行使することにより、初めて売買が成立し、所有権が移転するものである。

審査請求人は、1号仮登記の実体的に所有権が滞納者から審査請求人に移転していることを理由として、本件建物は審査請求人の責任財産であり、当該物件が滞納者に帰属するとして行われた差押えは違法不当である旨主張しているが、仮登記の効力については、最高裁判所は「仮登記は本登記の順位を保全する効力があるに止まり、仮登記のままでは本登記を経由したのと同じの効力があるとはいえない。したがって本登記手続が終わるまでは、右登記の欠缺を主張しうる第三者に対しその所有権の取得を対抗しえない」と判示している。（昭和38年10月8日最高裁判決・昭和35年（オ）第1299号）

つまり、仮登記の効力は1号仮登記か2号仮登記によらずして、仮登記自体の効力は順位の保全効に止まる以上、第三者に対する所有権移転の対抗力は有しないと判示している。

(2) 民法第177条に規定する第三者

民法第177条は「不動産に関する物件の得喪及び変更は、不動産登記法その他の登記に関する法律の定めるところに従い、その登記をしなければ第三者に対抗することができない。」と不動産に関する対抗要件は登記であると規定している。

民法第177条に規定する第三者について判例では、「当事者若しくはその包括承継人にあらずして、不動産に関する物権の得喪及び変更の登記欠缺を主張する正当な利益を有する者」（明治41年12月15日大審院判決・明治41年（オ）269号）と判示されている。

租税債権者に関して、最高裁判所は「国税滞納処分においては、国は、その有する租税債権につき、自ら執行機関として、強制執行の方法により、その満足を得ようとするものであって、滞納者の財産を差し押えた国の地位は、あたかも、民事訴訟法上の強制執行における差押債権者の地位に類するものであり、租税債権がたまたま公法上のものであることは、この関係において、国が一般私法上の債権者より不利益の取扱を受ける理由となるものではない。それ故、滞納処分による差押の関係においても民法第177条の適用があるものと解するのが相当である。」（昭和31年4月24日最高裁判決・昭和29年（オ）79）と判示している。

また同判例において、第三者が登記の欠缺を主張するにつき正当の利益を有しない場合として、「第三者に不動産登記法4条、5条により登記の欠缺を主張することの許されない事由がある場合、その他これに類するような、登記の欠缺を主張することが信義に反すると認められる事由がある場合（背信的悪意者）に限るものと解すべきである。」と判示している。

この背信的悪意者の該当性の判断基準について、最高裁判所は「国が上告人の土地所有権の取得に対し、登記の欠缺を主張するについて正当の利益を有する第三者に該当しないというためには、上告人が差押登記前に税務署長に対し、本件土地を自己の所有として申告し、同署長は当該申告を受理して、被上告人から財産税を徴収したという事実だけでは足りず、更に上告人において本件土地が所轄税務署長から上告人の所有として取り扱われるべきことを強く期待することが、もっともと思われるような特段の事情がなければならない。」（昭和35年3月31日最高裁判決・昭和32年（オ）934）と判示している。

3 処分について

まず、前述のとおり、本件のような滞納処分による差押えの関係においても民法第177条の適用がある。

審査請求人が主張する「権利の濫用及び信義則違反」というのは、要するに処分庁が「背信的悪意者に該当する場合」を意味するものと解されるところ、本件処分の妥当性を判断するにつき、処分庁が民法第177条にいう「第三者」に該当する

か否か、すなわち、背信的悪意者に当たるか否かについて検討する必要がある。

その判断基準として、前述のとおり最高裁判所に示されていることから、処分庁が本件処分をするまでの経緯において、処分庁から審査請求人の所有として取り扱われるべきことを強く期待することが、もっともと思われるような特段の事由があるかどうかについて検討する。

処分庁は本件処分時前に売買契約書の写しを入手していることから、本件処分時には、本件建物について滞納者及び審査請求人間で売買契約が取り交わされたという事実を把握していたことは認定できる。

しかし、処分庁は承諾の事実について「当初から仮登記だけでは所有権の移転は認められないとの主張を堅持してきている。」「所有権移転を承認した事実はない。」旨主張しており、これまでの審査においても、本件建物が、審査請求人に帰属していることを処分庁が承認した事実は認められない。

また、山梨県県税条例第55条において、不動産を取得した者に対し「不動産取得申告書」により申告すべき義務が定められている。

仮に両者の間に本件建物の所有権が、滞納者から審査請求人に移転していることの共通した認識があれば、審査請求人が「不動産取得申告書」を提出し、又は処分庁が提出を促す等の事実が認められてしかるべきところ、本件でそのような事実は認められない。

以上から、処分庁において、滞納者から審査請求人への物権変動を承認した上での行為ないし態度は認められず、審査請求人に自己の所有として取り扱われるべきことを強く期待することが、もっともと思われるような特段の事情はないと認められ、本件において処分庁は、民法第177条にいう第三者に該当する。このように解したとしても、審査請求人が被る不利益は、仮登記を本登記するだけで容易に回避できるのに、それを敢えてやらない審査請求人自身の問題であり、その不利益は審査請求人自身がこれを甘受すべきである。

以上の理由から、本件処分は法令の規定及び解釈に従って適正になされたものと認められ、何ら違法又は不当な点は認められない。

山梨県行政不服審査会

委員 信田 恵三

委員 上野 茂樹

委員 實川 和子

以上