

# 顧客に訴えられないための心得

## —— 弁護士が解説する税賠訴訟事例 ——

〈第1回〉相続税申告の土地評価方法で争い 弁護士 内田久美子



税理士損害賠償責任訴訟の実務につき、被告である税理士側の弁護士として私が実際に争った事件をベースに、5回(予定)にわたってお話をさせていただきます。関連する他の事件の判例を交えて、読者である先生のお役に立てそうな情報を紹介していきます。今回は、相続税申告の土地の評価に関する事件です。

### 相続税申告で土地の評価手法が問題に!

読者である先生は、何を基にして土地を評価しているでしょうか。

本件の税理士は、当初申告の際、財産評価基本通達を基に、市街地にある宅地を路線価方式で評価しました。その後、依頼者に「不動産鑑定士の鑑定評価書を添付して、更正の請求をしてはどうか」と助言。依頼者はこれに従い、更正の請求をしました。

ところが、税理士が更正の請求書の作成報酬を請求したところ、当初申告のときに助言してくれていれば支払う必要のない報酬だとして、依頼者から支払いを拒絶されたのです。税理士と依頼者はそれ以降、険悪な関係になり、最終的に依頼者から訴訟が提起されています。

訴訟の争点のひとつは、不動産鑑定士の評価による申告を助言する義務が税理士にあったか否かです。

### 「注意義務」を果たしたか否か

裁判所は、相続税申告の税務代理(税理士法2条1項1号)を受任した税理士は原則として、市街地にある宅地については路線価方式による評価で申告すれば「その注意義務を尽くしたといえる」と判断しました。

その一方で例外も挙げています。その宅地がある地域につき、①路線価が実勢価格を上回っている、②実務上も不動産鑑定士の鑑定書による宅地評価が数多い、③その地域を所轄する税務署長が路線価方式ではなく鑑定書記載の価額による財産評価を受け入れる可能性が高い——という事情があるのであれば、依頼者の利益のため、「不動産鑑定士の評価による相続税申告や、すでに路線価方式で行った相続税申告に関して更正の請求をすることを助言し、指導する注意義務を負うことが

あるというべきである」と判断しているのです。

本件相続が開始した平成6年当時、土地のある兵庫県K市周辺で路線価が実勢価格を上回っていたことを裏付ける証拠や、不動産鑑定士の鑑定による宅地評価が多く税務当局もそれを受け入れる可能性が高かったという的確な証拠はなかったことから、原告の主張には理由がないとされました。なお、平成7年の「日本経済新聞」に、バブル崩壊による地価の急落で、路線価が実勢価格を上回る逆転現象が生じ、不動産鑑定士作成の鑑定書により相続税申告をするケースが増えているなどとした解説記事が掲載されていたのですが、それをもって原告の主張する税理士の注意義務を認めるに十分な証拠と見るのは困難であると判断されました(さいたま地裁平成15年1月16日判決)。

その後、控訴が提起されましたが、高裁でも同様の判断となり(東京高裁平成15年12月25日判決)、判決が確定しています。

### トラブルを防ぐために…

裁判所は、税理士が相続税申告する際に、原則として税務実務で認められている評価通達で評価すれば問題なく、不動産の評価について不動産鑑定士の評価であることについての助言は税理士の法的義務であるとはしませんでした。この判断は適切であったと考えています。

本件の税理士は、プロとして、当初申告の時点では不動産鑑定士の評価を使うことを提案しなかったのかもしれませんが。例えば、否認されたときの過少申告加算税・延滞税といった不動産鑑定士の評価によることのリスクや、鑑定評価書の作成報酬が一般に高額であることなどを考慮した可能性はあるでしょう。

ただし、そのような事情は一般的な納税者にはわかりにくいかもしれません。法的義務とはいえなくても、当初申告のときに、税理士が行う評価について依頼者に説明しておくほうが、より親切であり、後日のトラブルを防ぐことになるかもしれません。

### 不動産の評価に関する公開判例

相続税申告における不動産の評価が問題となった税賠事件を以下に列挙します。いずれも公開されている判例です。

①当初申告のときに路線価を下回る価格(申告

後に作成された不動産鑑定評価書の評価額をも下回っていた)で評価した税理士に対し、その評価額で申告したときには税務署に否認される可能性があることを認識していた以上、委任者である納税者に対し、その旨を説明し、またその価額が適正であることを裏付ける不動産鑑定士の鑑定書を用意するように助言・指導するべきであったとして、税理士が敗訴(千葉地裁平成9年12月24日判決)。

②市街化区域内にある土地を市街化調整区域内にあるとして過少申告をした税理士に対し、相続財産である土地が市街化区域内にあるか市街化調整区域内にあるかによって課税価格が大きく異なってくるのであるから、相続財産である土地がそのいずれの区域内にあるのかを正確に調査確認すべきであると裁判所は判断。また、証拠によれば、K市役所の都市計画課にて1通700円で販売されているK都市計画図を見るか、所轄の税務署で尋ねることで、調査確認はきわめて容易であったことが認められるにもかかわらず、税理士はそのような調査、確認をしないままだった。本件土地が市街化調整区域内にあるものとして過少な申告をしたことは税理士も明らかに争っていない部分であり、税理士がその受任義務を処理するにあたり、専門家たる受任者としての注意義務の懈怠があったことはこれを否定することができないとして、税理士が敗訴(大阪高裁平成8年3月15日判決)。

③「容積率の異なる2以上の地域にわたる宅地の評価」と「都市計画道路予定地の区域内にある宅地の評価」についての個別通達を見逃した税理士に対し、これらについて個別通達が存在したのであるから、見過ごしていた税理士に落ち度があることは明らかであり、専門家である税理士が基本通達のみで調査で責めを免れるという道理があるはずはないと裁判所は判断。しかし、その後、嘆願により評価が是正されたことから損害はないとして、依頼者が敗訴(東京地裁平成16年12月14日)。

### 今回のまとめ

税理士が相続税申告する際は原則として、①通達で評価すれば法的義務違反とはならないこと、②通達より低額で申告する際には不動産鑑定評価書などの根拠資料を準備して依頼者にリスクを説明すること、③基本通達のみならず個別通達にも目を通す——というのがポイントとなるようです。(つづく)

※この連載は月1回ペースでの掲載です。

日経電子版

エヌビー通信社『オーナーズライフ』と日経電子版連動掲載特集です。

## 地図から探す首都圏マンション・一戸建て

今夏注目の`全42物件、一挙掲載!

2016 夏の**新築分譲**マンション・一戸建て **セレクション** 特集

<http://sumai.nikkei.co.jp/sp/map1606/>

こちらから  
ご覧いただけます

