

# 2025年 第1回勉強会 補助レジユメ

2025年 2月12日（水）

第3火曜会（税務／鑑定 不動産評価研究会）

（事務局  セイワ不動産鑑定(株) 内）

# 本日のアジェンダ

## 趣旨説明外

(18:30~)

- 目的／勉強会スケジュール
- メンバー紹介

## グラドルール等の

### 確認

- グラドルール
- Q&A・フィードバック

## 勉強会

(オンライン+リアル)

(19:10頃まで)

- 被相続人が認知症であるその長男Aが、売主として本件土地等の売買契約を締結し、その後引渡し前に相続が発生した。この場合において、本件相続税の課税価格に算入すべき財産は、本件土地等（通達評価額）であるか、本件売買残代金請求権であるか争われた事例について
- (熊本国税不服審判所 棄却)

新年会 (19 : 30頃から)

- 開催します

# 基本理念と目的

---

## ■ 基本理念

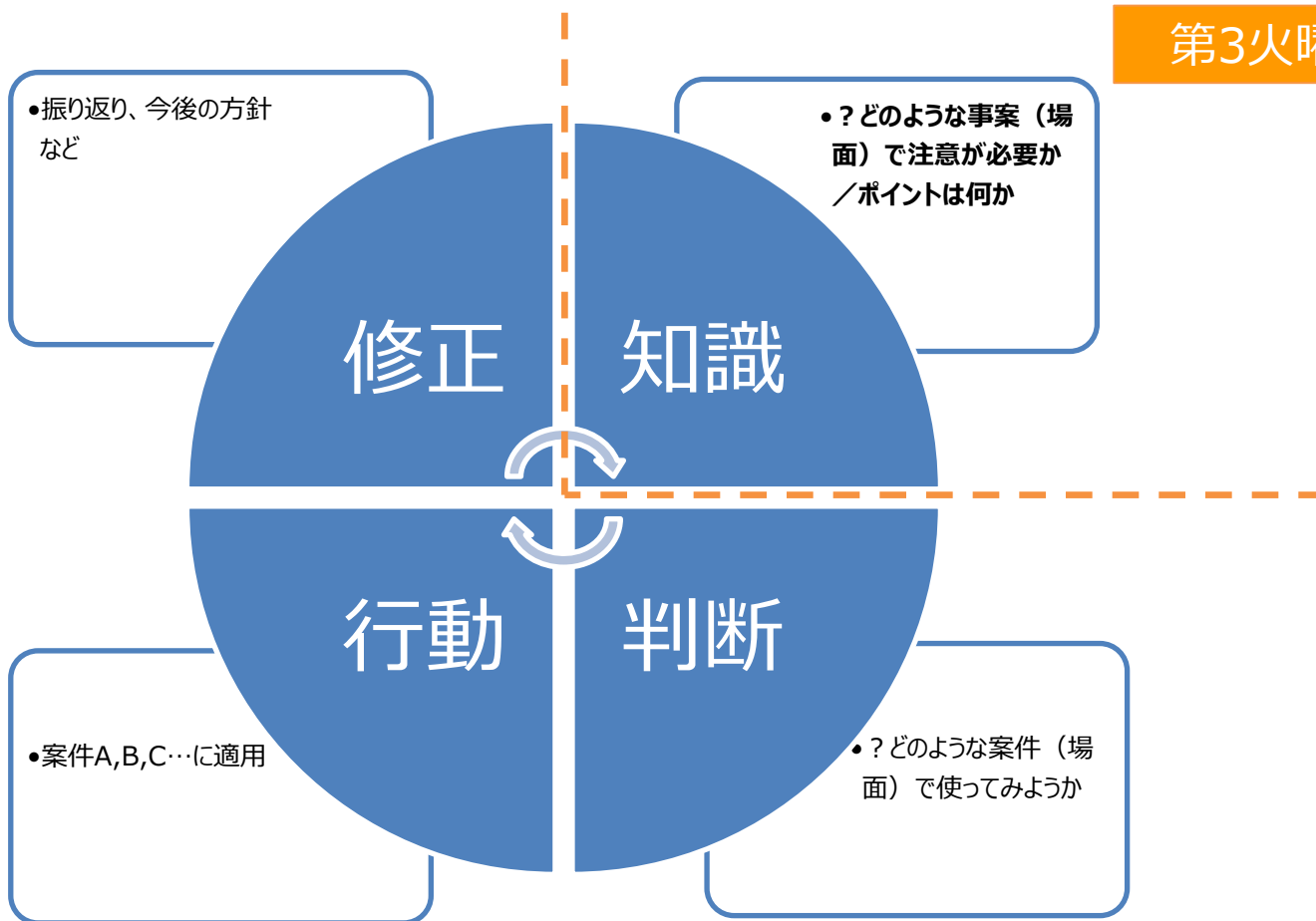
- 専門家として良質のサービスを提供し続けるために互いに切磋琢磨する

## ■ 目的

- 不動産に関わるある事象について、税務的、法律的、鑑定評価的観点から検討し、実務に役立てるヒントを得る
- 職種や所属が異なる方々と意見交換を行うことにより、あらたな“気付き”を得てそれをビジネスに活かす

# 第3火曜会のコンセプト

第3火曜会

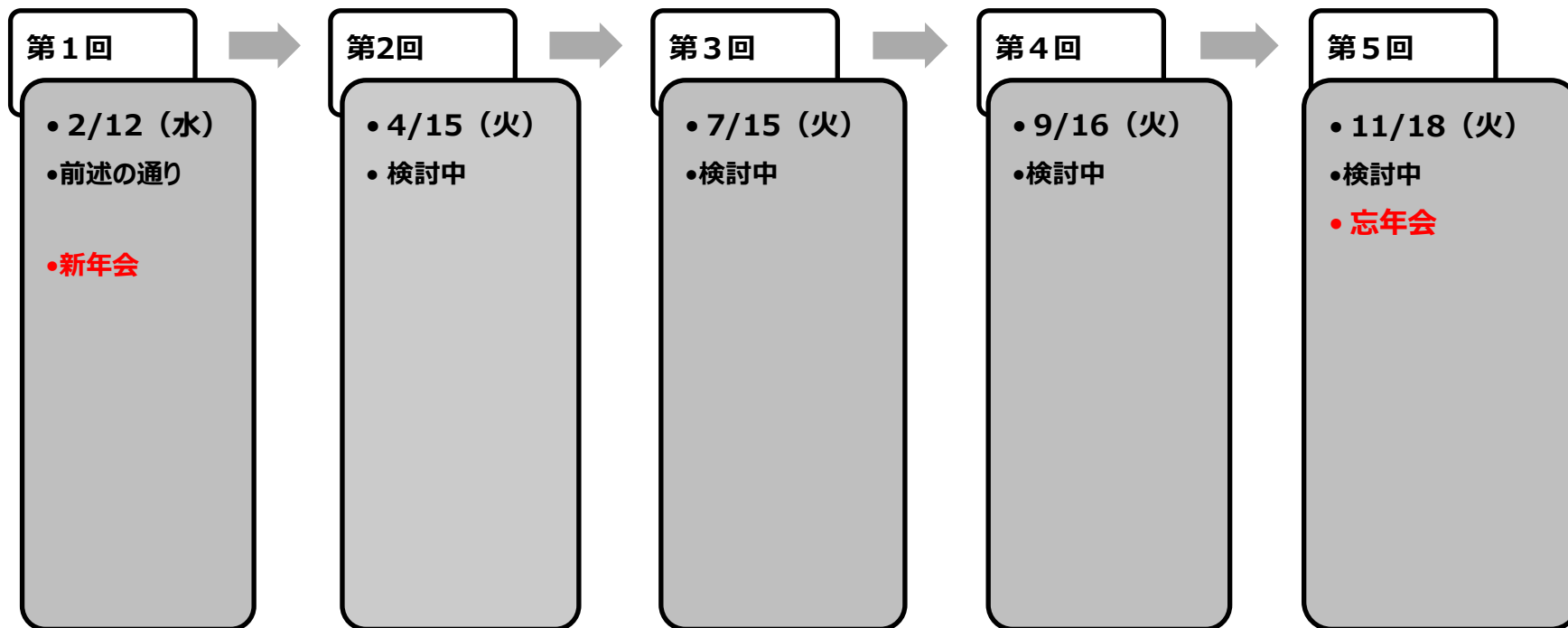


# メンバー紹介

---

- あらたにご参加の方
- メンバー紹介

# 2025年 勉強会日程と内容



※勉強会でとりあげる**テーマのリクエスト**お待ちしております

※各回**第3火曜日** (2月のみ変則開催) を**予定**しています

※お知り合いの**関係専門家**をお誘いください

※内容は予告なく変更する場合がございますことを予めご了承ください

# 2025年「第3火曜会」の日程等

	第1回	第2回	第3回	第4回	第5回
日 程	2/12 (水) (2/11祝日のため)	4/15 (火)	7/15 (火)	9/16 (火)	11/18 (火)
勉強会	18時30分～ 19時10分	18時30分～ 19時10分	18時30分～ 19時10分	18時30分～ 19時10分	18時30分～ 19時10分
懇親会	19時30分～ (新年会)	19時30分～	19時30分～	19時30分～	19時30分～ (忘年会)

※各回第3火曜日です（2月のみ変則）★勉強会はオンライン+リアルハイブリッド形式にて開催いたします。

★日程は諸般の事情を考慮し予告なく変更させていただく場合がございますので、予めご了承ください。

# グランドルール (ハイブリッド版)

---

- トイレなどは各自適宜ご自由にどうぞ
- 他人の発言を尊重する (否定しない)
- 積極的な発言を歓迎します！
- SNSへの写真投稿はOK
- 禁止事項
  - ✓ 参加者の意見の外部持ち出し
  - ✓ スマホ (マナーモード)
  - ✓ 録画



# Q&A、フィードバック (ハイブリッド版)

---

## □ Q&A

- ✓ 解説終了後にご質問等をお願いします。

## □ フィードバック

- ✓ フィードバックが大切だと考えています！
- ✓ お一人1コ（特にご批判 歓迎です）以上、ご協力をお願いいたします。

# (目次)

---

0

- **本日の流れ**

1-3

- 補足説明
- Summary (論点など)

4

- まとめ (今回のポイント)

# 0 今回なぜこのテーマを選んだのか

---

- 不動産実務（売買、相続税評価、鑑定評価等）で本件のような事案に直面した場合、各場面で判断に迷う可能性があると思われます。
- ではその場合に、判断基準（論点）をどこに置いたら良いでしょうか。
  - ◆ 民法第113条《無権代理》、116条《無権代理行為の追認》
  - ◆ 民法第909条《遺産の分割の効力》
  - ◆ 国税庁質疑応答事例
    - 『相続開始時点で売買契約中であつた不動産に係る相続税の課税』
- その他、今後の注意点は何かなど。
- そこで、今回の事例の内容を確認し、そこから今後の実務に役立てるためのヒントを得たいと思いました。

# 1 事案の概要

---

「被相続人の生前に同人の認識のない状況で所有する土地等の売買契約が締結された後の引渡し前に相続開始があった場合において、その後、相続人によって当該土地等の買主への引渡しがされたときにおける、相続財産の区分（土地等又は売買残代金請求権）が争点とされた事例」

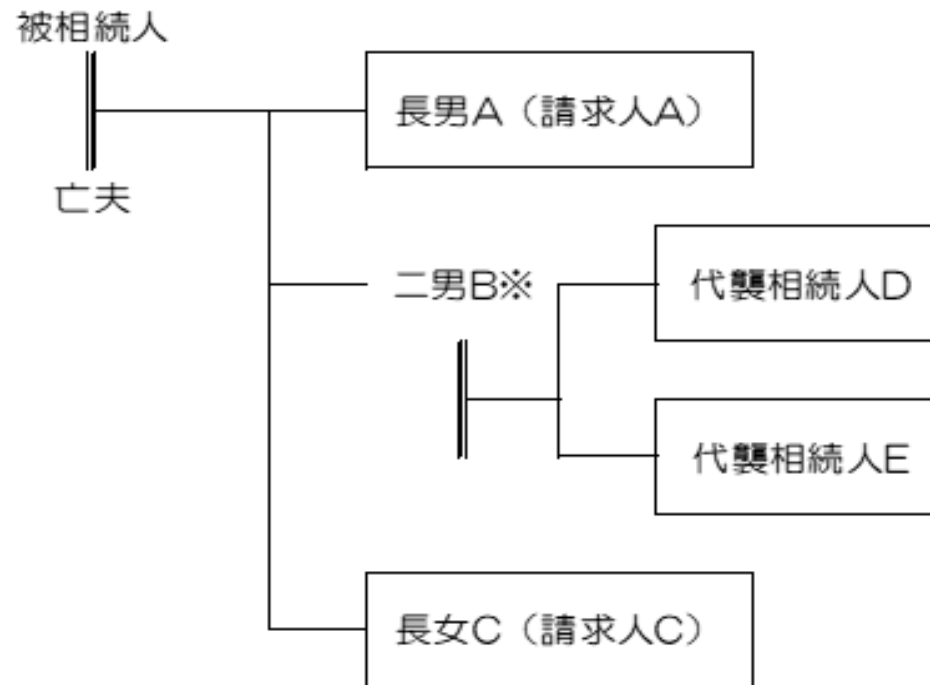
## 当事者

請求人ら…個人（相続人4名）

原処分庁…税務署

# 1 事案の概要

## 相続関係図



※二男Bは相続人の資格を喪失した者に該当するものと推認される。

# 1 事案の概要 経緯

時期	内容
平成30年1月23日	被相続人は「認知症」を発症している旨の主治医意見書
平成30年4月13日	請求人A、被相続人が所有する土地等を本件買主に売却する旨の「本件売買契約書」締結。手付金受領。
年月日不詳	相続開始
平成30年6月29日	請求人A、請求人Cは本件売買契約書第3条記載の取引期日を平成30年7月13日→平成30年8月末日に変更する旨の「不動産契約取引期日変更同意書」を本件買主と取り交わす。
平成30年6月30日	遺産分割協議成立。本件土地等については、請求人Aが80/100、請求人Cが20/100の持分割合で取得することとなる。
平成30年7月24日	本件土地等について上記持分割合での所有権移転登記完了

# 1 事案の概要 経緯

時期	内容
平成30年8月15日	請求人A、請求人Cは本件買主との間において「覚書」を締結。 「本件売買契約の売主である被相続人の売主たる地位は相続人である請求人A及び請求人Cに承継されていること、本売買契約は有効に継続していること、契約の履行を継続することの確認」
平成30年8月31日	残代金決済。請求人A及び請求人Cはそれぞれ残代金受領。同日付にて本件土地等に係る所有権移転登記
年月日不詳	請求人らは、本件相続に係る <u>相続税の申告書を法定申告期限内に共同で申告</u>

# 1 事案の概要 経緯

時期	内容
年月日不詳	原処分庁による本件相続に係る税務調査
令和3年2月5日	<p>請求人A、原処分庁宛「本件申述書」提出</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・請求人Aは被相続人の意思を確認することなく、本件売買契約書に被相続人の実印を押印したこと</li><li>・被相続人は認知症が進み、平成23年以来8年余り、施設に入居していたこと</li><li>・被相続人の実印、通帳等の保管、不動産の管理等は請求人Aが行っていたこと</li><li>・本件売買契約の話は、被相続人の意思に背くが、またとない機会と考え、請求人Aが勝手に行ったこと</li><li>・本件売買契約については、請求人Aの家族や親族は誰も知らなかったこと</li><li>・被相続人の夫の遺言に従い、本件土地等の一部は請求人Cが相続することにしたこと</li><li>・本件遺産分割協議は、請求人Aが顧問税理士に作成を依頼し、持ち回り方式で署名捺印がされたこと</li><li>・請求人Aは請求人Cに対し、本件土地等の一部を請求人Cが相続すること及び売却の話をしたこと</li><li>・本件売買契約を破棄し、書き直さなかったのは、請求人Cが加わったことで、手付の倍返しや損害請求リスク不安があったからであること。</li></ul>

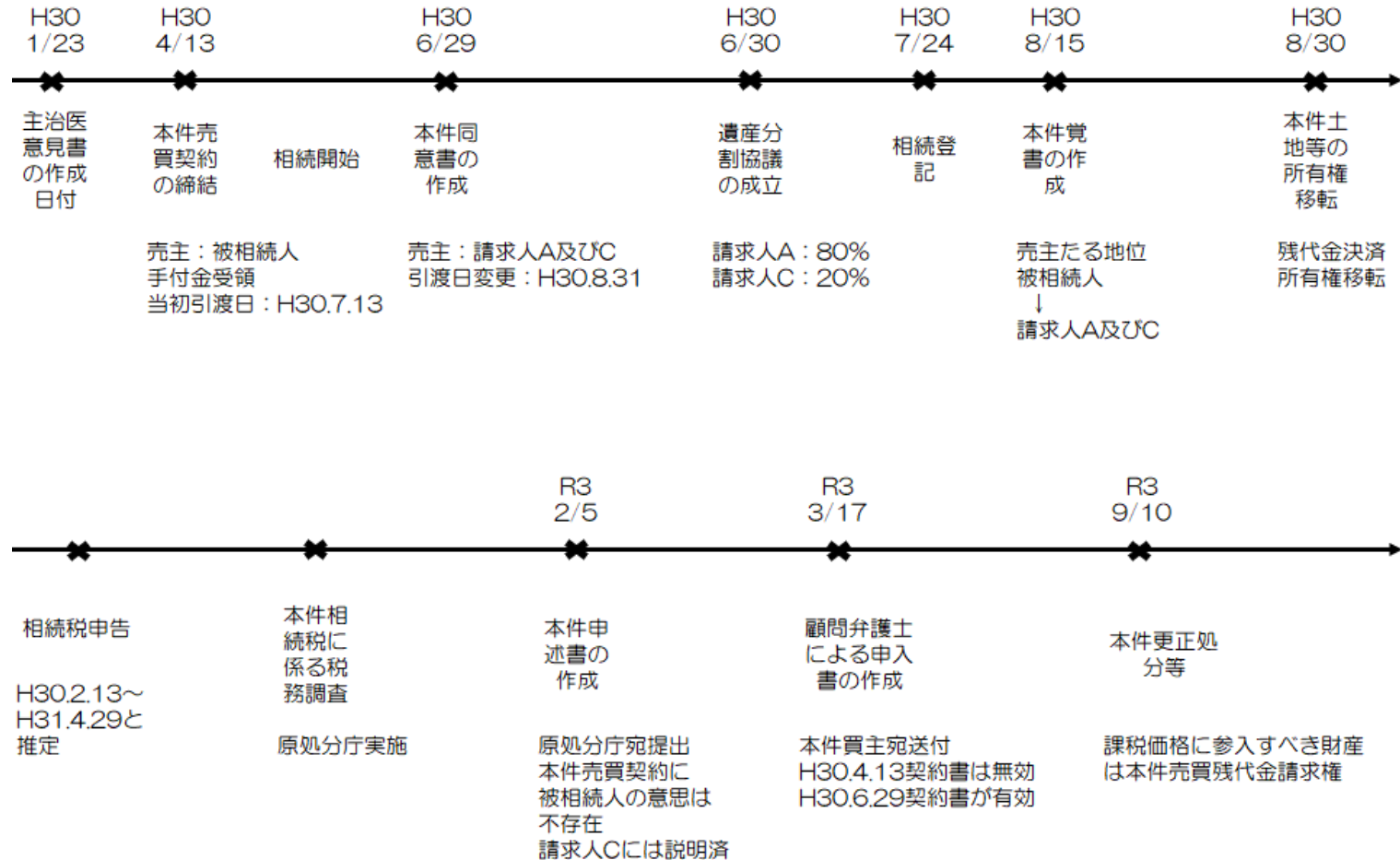


# 1 事案の概要 経緯

時期	内容
令和3年3月17日	請求人らの代理人弁護士が本件買主に対し、「申入書」を送付 ①平成30年4月13日付売買契約書は無効であること、②平成30年6月29日付売買契約書に変更してほしいこと
令和3年9月10日	原処分庁、本件各更正処分及び過少申告加算税の各賦課決定処分を行う。 「 <u>本件相続税の課税価格に参入すべき財産は、本件売買契約の本件土地等に係る 売買残代金請求権である</u> 」
月日不詳	請求人ら、 <u>国税不服審判所に審査請求</u>

# 1 事案の概要

## 時系列図



# 1 事案の概要

---

## 争点

本件相続税の課税価格に参入すべき財産は、本件土地等であるか、  
本件売買残代金請求権であるか？

# 《補足説明》

---

代理とは、「他人の行為の効果が本人に帰属する」という法制度である。この代理が成立する根拠は、本人と他人との間に、代理権を発生させるという合意（すなわち代理権授与行為）が存在することであるとするのが判例・通説である。

従って、代理人に代理権が存在しない場合や、代理人が代理権の範囲を超えて行動した場合には、その代理人の行為はもはや正当化することができないので、代理としての効果を失うことになる。

その結果、その代理人の行為は、代理人自身のために行なった行為となり、代理人自身が全面的に責任を負うことになる。このような権限のない代理人の行為を「無権代理」と呼んでいる。無権代理は、本人に対する関係では無効であるから、本来は本人に対して無権代理が何らかの効果を及ぼすことはあり得ないはずである。しかし民法では、取引の相手方を保護するために、次の2つの場合には、例外的に無権代理を本人に対する関係で有効にするという規定を設けている。

# 《補足説明》

---

## 1. 本人による追認

無権代理による取引を、本人が後から追認した場合には、その取引は原則としてはじめから有効であったものとなる（民法第116条）。本来は無効な行為を、本人の意思により有効にすることができるという規定である。なおこの場合、取引の相手方は本人に追認を[催告](#)すること等ができる。

## 2. 表見代理

無権代理による取引の相手方が、無権代理人を真実の代理人だと誤信したことについて、何らかの正当な事情があった場合には、その取引を有効なものとすることができる。この制度を[表見代理](#)という。

# 《補足説明》

---

無権代理とは何か

(民法113条)

代理権を有しない者が他人の代理人としてした契約は、本人がその追認をしなければ、本人に対してその効力を生じない。

追認又はその拒絶は、相手方に対してしなければ、その相手方に対抗することができない。ただし、相手方がその事実を知ったときは、この限りでない。

(民法116条)

追認は、別段の意思表示がないときは、契約の時にさかのぼってその効力を生ずる。ただし、第三者の権利を害することはできない。

## 2 当事者の主張 (原処分庁)

争点	原処分庁
本件相続税の課税価格に算入すべき財産は、本件土地等であるか、本件売買代金請求権であるか	<p>本件土地等ではなく、本件売買代金請求権である。</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1.相続人は被相続人に代わって本件土地等の譲渡に係る交渉を行っており、本件売買契約書に被相続人の記名押印をするなど代理人としての顕名は十分認められる。したがって本件売買契約は民法113条に規定する無権代理によるものである。</li><li>2.相続人は無権代理行為の追認を拒絶することが信義則上許されない。売買契約は平成30年8月15日に追認されたと認められる。したがって本件契約は民法116条の規定により売買契約の時に遡って効力が生じることとなるから、相続開始の時においても本件売買代金請求権は生じている。</li></ol>

# 《補足説明》

民法	条文	趣旨
第882条	(相続開始の原因) 相続は、死亡によって開始する。	相続開始の原因が死亡であること、相続開始の時期が死亡時であることを定めます。
第896条	(相続の一般的効力) 相続人は、相続開始の時から、被相続人の財産に属した一切の権利義務を承継する。ただし、被相続人の一身に専属したものは、この限りでない。	相続によって相続人は被相続人の権利を包括的に承継するという基本原理を示しており、被相続人が主体となっていた法律関係全体が一身専属権を除いて、全て相続人を新たな主体とする法律関係となるということ。  被相続人の一身専属権とは 被相続人でなければ帰属しないものを指す。 例) 委任契約上の権利義務、生活保護を受ける地位、代理権、雇用契約上の地位、組合員の地位



# 《補足説明》

民法	条文	趣旨
第909条	<p>(遺産の分割の効力)</p> <p>遺産の分割は、相続開始の時にさかのぼってその効力を生ずる。ただし、第三者の権利を害することはできない。</p>	<p>民法は、遺産分割の効力は、相続の時にさかのぼるものとしています（本条本文）。すなわち、各相続人は、<u>遺産分割によって得た権利を、相続開始時に被相続人から直接に承継したものと扱われること</u>になります。</p> <p>しかし、このような遡及効は第三者に不測の損害を及ぼすおそれがあることから、民法は、第三者の権利は害することができないと規定し、遡及効に調整的制限を加えています（本条ただし書）。</p>

## 2 当事者の主張 (請求人ら)

争点	請求人の主張
本件相続税の課税価格に算入すべき財産は、本件土地等であるか、本件売買残代金請求権であるか。	<p>本件売買契約は、本件相続の開始の時に<u>当然に無効</u>であるから、<u>本件相続税の課税価格に算入すべき財産は、本件売買残代金請求権ではなく、本件土地等である。</u></p> <p>(1)</p> <p>イ. 認知症である本件被相続人が本件売買契約の契約当事者 →</p> <p>①請求人Aが本件被相続人を売主とする本件売買契約書に記名押印 →有印私文書偽造罪</p> <p>②仲介人には、有印私文書偽造罪の共同正犯ないし従犯が成立すると推認</p> <p>③本件売買契約は、当然に無効</p> <p>④本件被相続人は、本件売買契約締結時に認知症であったことからすれば、代理人による法律行為は不可能</p> <p>⑤本人・代理人、相手方の三者を必要とする代理による法的構造が成立せず、「本人甲・代理人乙」という顕名も存在しない。</p>

## 2 当事者の主張 (請求人ら)

争点	請求人の主張
本件相続税の課税価格に算入すべき財産は、本件土地等であるか、本件売買残代金請求権であるか。	<p>(2)</p> <p>□. <u>無権代理行為を追認又は拒絶する権利が付着しているのは土地等の所有権ではなく、これらの権利の対象となる法律行為である本件売買契約であるから、無権代理行為を追認する権利は、共同相続人全員が共同でこれを行使しない限り有効とは認められない</u></p> <p>そうすると、</p> <p>①請求人C～本件売買契約に係る民法第555条«売買» の要件事実を知らない</p> <p>②請求人D及び請求人E～本件売買契約を知らない</p> <p>③この3名の相続人が<u>追認したと解する余地はない。</u></p> <p>→</p> <p>本件売買契約が無権代理行為 <u>追認による効力が生じないことから無効</u></p> <p>本件相続の開始の時に於いて、当然に本件売買残代金請求権は生じていない。</p>

## 3 審判所の判断

---

### ＜無権代理人が本人を共同相続した場合における無権代理行為の効力＞

#### ○売買契約が無権代理行為により締結されたものであるか

被相続人は売買契約時において認知症であって、意思無能力者のため、請求人Aが代理権を授与された事実はない。

代理権のない請求人Aが、売買契約書の「売主」欄に被相続人の記名押印をして、被相続人本人のためにすることを示して、無権代理人としてした売買契約であるから、民法第113条（無権代理）の規定により、無権代理行為により締結されたものといえる。

### 3 審判所の判断

---

#### <無権代理人が本人を共同相続した場合における無権代理行為の効力>

##### ○無権代理行為による売買契約を追認又は拒絶する権利の帰属について

裁決書に明記がないものの最高裁平成5年1月21日判決の引用

無権代理人が本人を共同相続した場合には、共同相続人全員が共同して無権代理行為を追認しない限り、無権代理人の相続分に相当する部分においても、無権代理行為が当然に有効となるものではない。  
他の共同相続人全員の追認がない限り、無権代理行為は、無権代理人の相続分に相当する部分においても、当然に有効となるものではない。

他の共同相続人（無権代理人以外）全員が無権代理行為の追認をしている場合に、無権代理人が追認を拒絶することは信義則上許されない。

（最高裁判所第1小法廷平成5年1月21日判決／平成4年（オ）第87号）

## 3 審判所の判断

---

### ＜無権代理人が本人を共同相続した場合における無権代理行為の効力＞

#### ○無権代理行為による売買契約を追認又は拒絶する権利の帰属について

追認又は拒絶する権利は無権代理人以外の共同相続人を含めた共同相続人全員に帰属するので、本来は、請求人ら全員が共同して売買契約を追認又は拒絶する権利を行使すべき。

本件についてみると、請求人らは、売買契約を追認又は拒絶する権利を行使することのないままに、遺産分割協議を成立させ、その結果として、請求人A及び請求人Cは、本件土地等の所有権を相続により取得している。遺産分割協議書においては、売買契約を追認又は拒絶する権利を独自に遺産分割協議の対象としたことをうかがわせる記載は見当たらない。

売買契約を追認又は拒絶する権利は、いったんは被相続人の共同相続人である請求人らが、相続開始の時から承継したとしても、その後これらの権利が行使されない間に、遺産分割協議によって、請求人A及び請求人Cが売買契約の対象である本件土地等の所有権を相続により取得した以上、遺産の分割は、相続開始の時にさかのぼってその効力を生ずるという民法第909条（遺産の分割の効力）の規定により、請求人A及び請求人Cが相続開始の時から売買契約を追認又は拒絶する権利を承継したことになる。

### 3 審判所の判断

---

#### <無権代理人が本人を共同相続した場合における無権代理行為の効力>

##### ○無権代理行為による売買契約の効力

売買契約の売主たる地位は、請求人A及び請求人Cに承継され、平成30年6月29日の「不動産契約取引期日変更同意書」、同年8月15日の「覚書」の締結により、請求人A及び請求人Cと買主との間で売買契約の履行を継続することを確認したことが認められる。

同年8月31日までに売買契約の履行手続は全て完了したことから、本件売買契約は、請求人A及び請求人Cにより追認され、民法第116条（無権代理行為の追認）の規定により、売買契約の締結時に遡って有効であったことが認められる。

## 3 審判所の判断

---

### ＜相続開始時点で売買契約中であつた不動産に係る相続税の課税＞

#### 国税庁 質疑応答事例

売買契約中に**売主**に相続が開始した場合、相続により取得した財産は、当該売買契約に基づき相続開始時における残代金請求権（未収入金）となる。

遺産の分割は、相続開始の時にさかのぼってその効力を生ずるから、相続開始時において、売買契約は有効なものであり、また、平成30年8月31日まで（相続開始後3か月以内にあたる）に売買契約の履行手続が全て完了していることを踏まえると、売買契約の履行が相当程度確実になっていたものと認められることから、相続税の課税価格に算入すべき財産は、本件土地等ではなく、**売買残代金請求権**である。



### 3 審判所の判断

---

#### <請求人らの主張について>

○被相続人が売買契約の契約当事者であり、請求人Aには、有印私文書偽造罪が成立すること、売買契約の仲介人には、有印私文書偽造罪の共同正犯ないし従犯が成立すると推認されることから、売買契約は当然に無効との主張について

売買契約は無権代理行為であり、その契約内容は、反社会的でも公序良俗に反するものではないことから、無権代理行為を否定する理由とはならない。

売買契約が無権代理行為により締結されたものであるか否かの問題と有印私文書偽造をしたものにつき刑事責任が問われることは別個の問題。

## 3 審判所の判断

---

### <請求人らの主張について>

**○被相続人が売買契約の締結時には意思無能力者であったことから、代理人による法律行為は不可能であり、代理による法律構造が成立しないとの主張について**

仮に、被相続人本人が意思能力を回復することがあれば無権代理行為を追認又は拒絶することができ、また、被相続人の生存中に成年後見制度による法定代理人が就任すれば、法定代理人による追認又は拒絶も可能。

代理人としての契約について、署名代理（代理人が、顕名の方法として、直接本人の氏名を表記した場合にも有効な代理と認められること）の方法による場合も認められている。

請求人Aが、売買契約書の「売主」の欄に被相続人の記名押印をしているから、売買契約書の「売主」欄に「代理人」として請求人Aの氏名等が記載されていなかったとしても、無権代理行為にあたる。

### 3 審判所の判断

---

#### <請求人らの主張について>

**○請求人D及び請求人Eは、売買契約が締結されたことを知らないから、共同相続人全員で追認したものではないとの主張について**

請求人D及び請求人Eが売買契約が締結されたことを知らなかったとしても、両者は遺産分割協議によって、本件土地等の所有権を相続により取得しなかったのであるから、売買契約を追認又は拒絶する権利を取得していないと認められる。

### 3 審判所の判断

#### <小まとめ>

無権代理人が本人を共同相続した場合における無権代理行為の効力	無権代理行為に該当するか	該当する
	売買契約を追認又は拒絶する権利の帰属	原則：共同相続人全員に帰属 本件：請求人A及び請求人Cに帰属
	無権代理行為による売買契約の効力	追認され、売買契約の締結の時に遡って有効
相続開始時点で売買契約中であつた不動産にかかる相続税の課税		相続税の課税価格に算入すべき財産は売買残代金請求権

### 3 審判所の判断

#### <小まとめ>

請求人らの主張について	有印私文書偽造罪が成立するから 売買契約は無効か	無権代理行為による売買契約の効力と 有印私文書偽造罪による刑事責任は 別々のもの
	代理による法律構造が成立するか	署名代理の方法による代理行為は認め られている。無権代理行為は成立
	共同相続人全員で追認したものでは ないか	請求人D、請求人Eには追認又は拒絶 する権利はない

# 全体まとめ

---

- ◆ 民法第113条《無権代理》、116条《無権代理行為の追認》
- ◆ 民法第909条《遺産の分割の効力》

## 《相続開始時点で売買契約中であった不動産に係る相続税の課税》

### ◆売買契約中に**売主**に相続が開始した場合

- 相続又は遺贈により取得した財産は、当該売買契約に基づく相続開始時における残代金請求権（未収入金）（注1）

（注1）当該残代金請求権（未収入金）の評価は、財産評価基本通達204に定める貸付金債権の評価により評価することとなります。

### 《相続開始時点で売買契約中であった不動産に係る相続税の課税》

#### ◆売買契約中に買主に相続が開始した場合

- 相続又は遺贈により取得した財産は、当該売買契約に係る土地又は建物等の引渡請求権（注2）となり、当該被相続人から承継した債務は、相続開始時における残代金支払債務となります。

（注2）当該引渡請求権の価額は、原則として当該売買契約に基づく土地等又は建物等の取得価額の金額によりますが、当該売買契約の日から相続開始の日までの期間が通常の売買の例に比較して長期間であるなど当該取得価額の金額が当該相続開始の日における当該土地等又は建物等の引渡請求権等の価額として適当でない場合には、当該相続開始の日における状況に基づき別途個別に評価した価額によります。

なお、買主に相続が開始した場合において、当該土地等又は建物等を相続財産とする申告をしても差し支えありません。この場合における当該土地等又は建物等の価額は、財産評価基本通達により評価した価額によることとなります。



# 全体まとめ

---

《今後の注意点は何かなど》

- 取引の安全性をどう保つか（売主／買主）
  - 代理人による法律行為について
  - 追認又は拒絶の可能性について
    - ✓ 本人の意思能力回復可能性
    - ✓ 生存中の成年後見制度による法定代理人の就任
- 鑑定評価の有効性について
  - 売主
  - 買主

**本日のフィードバックをお願いします！**

**お一人1コ（特にご批判歓迎^^）**

**おつかれさまでした**

**新年会へ行きましょう！**