

- 主 文
- 1 原告の請求をいずれも棄却する。
 - 2 訴訟費用は、原告の負担とする。
- 事実及び理由

第1 請求

- 1 被告が、平成13年8月1日付けで別紙物件目録1記載の各不動産に対してした差押処分を取り消す。
- 2 被告が、平成13年9月13日付けで別紙物件目録2記載の各不動産に対してした差押処分を取り消す。

第2 事案の概要

本件は、栃木県上都賀郡a町においてゴルフ場を経営し、同ゴルフ場の不動産の一部を所有する原告が、被告が固定資産税の滞納処分として、原告所有の不動産を差し押さえたことは、徴収すべき固定資産税に優先する債権の合計額が差押の対象となった不動産の処分価額を超えるため、無益な差押を禁止する国税徴収法（以下「法」という。）48条2項に違反するものであると主張し、被告に対し、差押処分の取消しを求めた事案である。

1 前提となる事実（証拠を摘示しない事実は、当事者間に争いが無い。）

(1) 原告は、ゴルフ場の経営等を目的とする株式会社であり、栃木県上都賀郡a町においてAゴルフ倶楽部（以下「本件ゴルフ場」という。）を経営し、同ゴルフ場の敷地の一部及びクラブハウス用建物を所有するほか、同敷地の残余の部分について借地権を有している。（甲5ないし52）

(2) ア 被告は、平成13年8月1日付けで、原告に対する平成12年度の固定資産税（滞納額合計4134万0360円）の滞納処分として、原告所有の別紙物件目録1記載の各不動産（本件ゴルフ場の敷地の一部及びクラブハウスとして使用される建物。以下「第1不動産」という。）を差し押さえた（a税108号。以下「第1差押」という。）。（甲1、5ないし10）

イ 被告は、同年9月13日付けで、原告に対する平成12年度及び平成13年度の固定資産税（滞納額合計5209万8220円）の滞納処分として、原告所有の別紙物件目録2記載の各不動産（本件ゴルフ場の敷地の一部。以下「第2不動産」といい、第1不動産と併せて、「本件不動産」という。）を差し押さえた（a税136号。以下「第2差押」といい、第1差押と併せて、「本件各差押」という。）。（甲3、11ないし52）

(3) 本件各差押当時、本件不動産のうち、別紙物件目録3記載の各不動産（以下「抵当不動産1」という。）には、以下の各抵当権が設定され、登記がされていた。

① 第1順位

株式会社B銀行を根抵当権者、原告を債務者とする平成3年8月30日設定、同日受付の極度額8億円の根抵当権設定登記（但し、別紙物件目録3の24記載の建物については、平成3年9月3日設定、同月20日受付の極度額8億円の根抵当権設定登記）

② 第2順位

C株式会社（以下「C」という。）を抵当権者、原告を債務者、平成3年11月25日工事請負契約に基づく請負代金債権を被担保債権とする、平成7年10月13日設定、同日受付の債権額4億1200万円の抵当権設定登記（但し、別紙物件目録3の24記載の建物については、平成5年7月30日設定、同年8月12日受付の抵当権設定登記）

③ 第3順位

D工業株式会社（以下「D工業」という。）を根抵当権者、原告を債務者とする平成9年2月3日設定、平成10年2月24日受付の極度額15億円の根抵当権設定登記

（甲5ないし12、21ないし23、25ないし27、33、34、37、40、43ないし45、47、49、51）

また、本件不動産のうち、抵当不動産1を除いた別紙物件目録4記載の各不動産（以下「抵当不動産2」という。）には、上記③のD工業を根抵当権者とする根抵当権のみが設定され、その旨の登記がされた。（甲13ないし20、24、28ないし32、35、36、38、39、41、42、46、48、50、52）

原告が滞納した固定資産税の法定納期限が、第1差押については全て平成13年3月31日であり、第2差押についてもその大半の税額分の法定納期限が同日で

あって、最も遅いものでも同年7月31日であるから、上記各根抵当権及び抵当権（以下、単に「各抵当権」という。）の被担保債権は、法16条により、いずれも法48条2項所定の「差押に係る滞納処分費及び徴収すべき国税に先だつその他の債権」にあたる。（甲1、3）

(4) 原告は、平成13年9月5日付けで第1差押に対する異議申立てを行い、同年10月11日付けで第2差押に対する異議申立てを行った。

(5) 被告は、同年9月13日付けで、原告の第1差押に対する異議申立てを棄却する旨の決定をし、同年10月16日付けで原告の第2差押に対する異議申立てを棄却する旨の決定をした。

2 争点及びこれに関する当事者の主張

本件各差押は、法48条2項所定の差押の対象となる不動産の価額が、差押のための滞納処分費及び徴収すべき租税に優先する債権の金額の合計額を超える見込みがない無益な差押に該当し、法48条2項に違反するか

（被告の主張）

(1) 原告は、法人税申告の際、税務署に提出した原告の平成11年度（平成11年1月1日から同年12月31日までの第14期）決算報告書において、原告所有の有形固定資産であるコース勘定を64億8769万7170円と評価し、同じく、平成12年度法人税申告書で同コース勘定を68億8769万7170円と自ら評価している。原告所有の不動産等の平成13年度固定資産税評価額は、土地の評価額が合計2億0675万7415円、建物の評価額が合計9億8772万2066円、償却資産課税標準額が合計4億4387万3138円であり、以上の合計額が16億3835万2619円であった。

したがって、本件各差押当時、本件不動産の価額から、本件各差押に優先する各債権額を合計した金額を控除しても、残額が相当あり、税の徴収に充てることができたというべきである。

(2) 優先抵当権の被担保債権額は、弁済等により将来減少する可能性があるところ、本件各差押に優先する各抵当権の被担保債権額は、原告が弁済を継続したことにより、平成13年7月から平成15年5月までの間に合計1億0750万3089円減少している。本件各差押が無益なものであるかは、後日、公売又は競売が実施され、配当となった際に判明するものである。

また、滞納処分には迅速性が要求されており、差押の際に詳細な財産の評価を行うことは困難であることも考慮すると、本件不動産の価額が、差押のための滞納処分費及び差押に優先する債権の金額の合計額をこえる見込みがないとはいえない。

したがって、本件各差押は、無益な差押にあらず、法48条2項に違反するものではない。

（原告の主張）

(1) 法48条2項は「差し押えることができる財産の価額がその差押に係る滞納処分費及び徴収すべき国税に先だつ他の国税、地方税その他の債権の金額の合計額をこえる見込みがないときは、その財産は、差し押えることができない。」と規定して、無益な差押を禁じている。差押が同条項に違反した場合、法79条1項2号が、「差押財産の価額がその差押に係る滞納処分費及び差押に係る国税に先だつ他の国税、地方税その他の債権の合計額をこえる見込みがなくなったとき」には、当該差押を解除しなければならない旨規定することとの均衡からも、差押に優先する抵当権の被担保債権の総額が、差押当時より、対象となる財産の処分価額を上回る差押については、当然に取り消されるべきである。

(2) 無益な差押は、差押をしようとする時における差押の対象となる財産の処分予定価格を基準として判断すべきである。被告が行った第1差押は、平成13年8月1日付けであり、第2差押は、同年9月13日付けであるから、各時点において、差押財産の処分価格及び優先債権の金額を算定したうえ、抵当不動産1の処分価格とB銀行、C、D工業の3社の被担保債権の合計額とを、抵当不動産2の処分価格とD工業の被担保債権の合計額とをそれぞれ比較すべきである。

(3) 本件各差押に優先する各抵当権の被担保債権額は、以下のとおりである。

ア B銀行

平成13年7月31日現在	7億7000万円
平成13年8月31日現在	7億6950万円
平成13年10月1日現在	7億6300万円
平成15年4月30日現在	7億4110万円

イ C

平成13年8月1日現在	6555万円
平成13年9月1日現在	6555万円
平成13年10月1日現在	6555万円
平成15年5月末日現在	4255万円

ウ D工業

平成13年8月1日現在	7億6475万2920円
平成13年9月1日現在	7億6354万2987円
平成13年10月1日現在	7億6230万7567円
平成15年5月末日現在	7億0914万9831円

(4) これに対し、鑑定人Eの鑑定（以下「本件鑑定」という。）によると、本件ゴルフ場の評価額は、原告所有不動産の他、借地権を含めた本件ゴルフ場全体を一体として評価した額が8億7500万円、抵当不動産1が5億8266万円、抵当不動産2が3710万円とされている。本件鑑定の評価時点は、平成14年10月17日であり、本件各差押より約1年後であるが、我が国の経済情勢については平成13年と平成14年とでほとんど変化がないことなどに鑑みれば、本件各差押時の処分価格も、本件鑑定評価額と同程度とみることができる。

本件ゴルフ場は、首都圏からの交通の便が悪く、来場に要する時間も相当程度の時間に上る。本件ゴルフ場の立地条件、本件ゴルフ場敷地の約7割が借地であるという事情及び近時の他のゴルフ場の競売価格からすれば、上記鑑定評価額は、通常の処分価格を大きく上回るものといえるが、同鑑定評価額を基準にすると、本件不動産の処分価格が、本件各差押に優先する各抵当権の被担保債権の総額を大きく下回することは明白である。

(5) したがって、本件各差押は、法48条1項にいう無益な差押にあたるから、取り消されるべきである。

第3 争点に対する判断

1 本件各差押は、固定資産税の滞納処分として行われたところ、法48条2項は、「差し押さえることができる財産の価額がその差押に係る滞納処分費及び徴収すべき国税に先だつ他の国税、地方税その他の債権の金額の合計額をこえる見込みがないときは、その財産は、差し押さえることができない。」と規定して無益な差押を禁止し、地方税法373条7項は、「前各項に定めるものその他固定資産税に係る地方団体の徴収金の滞納処分については、国税徴収法に規定する滞納処分の例による。」と規定しているから、本件各差押についても、法48条2項の適用があることとなる。

そして、当該差押が無益な差押にあたるかどうかは、法48条2項の文言により、差し押さえるべき財産の価額（差押をしようとする時点における差押の対象となる財産の処分予定価額をいう。）と、その差押に係る租税に優先する債権（以下「優先債権」という。）の金額の合計額とを比較して判断するのが相当であるが、差押処分時に差押の対象となる財産の処分予定価額を正確に評価し、優先債権の金額を正確に把握することは困難であり、厳密な評価を要求すると租税の滞納処分の円滑な遂行が期待できなくなるほか、優先債権の額は弁済等によって将来減少する可能性もあるから、差押処分時において差押の対象となる財産の処分予定価額がその差押に係る滞納処分費及び徴収すべき租税に優先する債権の金額の合計額を超える見込みのないことが一見して明らかでない限り、当該差押が法48条2項に違反するとして違法となるものではないと解するのが相当である（高松高裁平成11年7月19日判決・租税判例年報11・791頁）。

2 そこで、まず、優先債権の額及び本件各差押当時の本件不動産の処分予定価額について検討する。

(1) 優先債権の額について

上記前提となる事実(3)に、証拠（甲70、77ないし89）を加えると、優先債権の額は、上記原告の主張欄(3)（9頁以下）記載のとおりであり、したがって、第1差押当時において16億0030万2920円の、第2差押に近接する平成13年10月1日において15億9085万7567円の優先債権があったことが認められる。

(2) 本件各差押当時における本件不動産の処分予定価額について

上記前提となる事実(3)に、証拠（甲1ないし52、65、67、70、72乙1の1、2、鑑定の結果）及び弁論の全趣旨を加えると、以下の事実が認められる。
ア 本件ゴルフ場は、栃木県央西部から南西部の林地地域である、JRG線H駅の

北西約23.0キロメートル、県道上A・F線南側背後に位置し、交通接近条件が比較的良好な幹線道路に近接する都市近郊林地及び農村林地に所在する。

本件ゴルフ場の敷地は公簿総面積49万9008平方メートルであるところ、そのうちの約68パーセントにあたる33万9357平方メートルが借地（地主9名）であり、その余の15万9651平方メートルの敷地が原告の所有である。

イ 本件ゴルフ場には、クラブハウスである本件建物のほか、ゴルフ場関連施設として、コース管理施設、避難小屋及び売店等の建物、排水施設、給水設備、散水設備、調整池、沈砂池等が存在する。

ウ 原告の平成11年度（平成11年1月1日から同年12月31日までの第14期）決算報告書には、有形固定資産として、建物29億6948万5617円、土地2億3966万4446円、コース勘定64億8769万7170円の記載がある。

また、原告の平成12年度（平成12年1月1日から同年12月31日までの第15期）決算報告書では、有形固定資産として、建物及び土地が上記第14期決算報告書の記載と同額とされ、コース勘定65億2168万4983円の記載がある。

（コース勘定は、土地を加工してゴルフコースを造成するための費用を非償却資産として計上する勘定科目であるところ、コース勘定に記載された上記価額自体を本件ゴルフ場の処分予定価額と評価することはできないものの、ゴルフ場の敷地を原価法に基づいて評価するに際しては、土地の取得価格に造成工事費を加算するのであるから、本件不動産の処分予定価額を算定するに際し、コース勘定に記載された上記価額を考慮することには合理性がないとはいえない。）

エ 本件ゴルフ場の平成13年度固定資産評価額は、16億3835万2619円であり、その内訳は、土地が2億0675万7415円、建物が9億8772万2066円であり、償却資産の課税標準額が4億4387万3138円である。

（被告は、平成13年9月13日付け及び同年10月16日付けで、原告の第1差押及び第2差押に対する異議申立てを棄却する旨の決定をした際、その理由として、①原告が、平成12年、法人税申告の際に提出した貸借対照表において有形固定資産であるコース勘定として64億8769万7170円の資産評価をしたこと、②平成13年度における原告所有不動産等の固定資産税課税標準額が15億3654万円であることを挙げた。）

オ 本件鑑定は、現に営業中のゴルフ場が取引の対象となることは極めて限定的であるとして、取引事例比較法を採用せず、本件ゴルフ場の取得原価を基準に処分予定価額を算定する原価法及び本件ゴルフ場の収益を還元利回りによって資本還元する方法で処分予定価額を算定する収益還元法の2方式を採用し、両方式による試算価格を調整し、収益価格を重視するものの、積算価格との関連も考慮し、平成14年10月17日（本件各差押の約13か月ないし14か月後である。）を評価時点として、本件ゴルフ場のうち原告の所有不動産及び借地権を一体として評価した価額が8億7500万円、抵当不動産1の価額が5億8266万円、抵当不動産2の価額が3710万円と算定した。

そして、第1不動産及び第2不動産の公簿面積が本件不動産の総面積に占めるそれぞれの割合により、本件鑑定が算定した本件不動産の処分予定価額を基準として、第1不動産及び第2不動産の各処分予定価額を算定すると、第1不動産の処分予定価額が、約2億7523万円、第2不動産の処分予定価額が、約3億4452万円である。

3(1) 以上で認定した優先債権の額及び本件各差押当時の本件不動産の処分予定価額に基づき、本件各差押が、無益な差押に当たるか否かを検討すると、本件鑑定の結果によれば、平成14年10月17日を評価時点とする本件不動産の価額は、6億1976万円（5億8266万円と3710万円の合計額）であると認められ、したがって、同評価時点から約13か月ないし14か月前であった本件各差押当時においても、第1不動産及び第2不動産の各処分予定価額が、いずれも上記2(1)に認定の優先債権の額を下回った可能性がある。

(2) しかしながら、上記2の認定事実に基づいて検討すると、原告の平成11年度及び平成12年度の各決算報告書に記載された土地、建物の価額がそれぞれ2億3966万4446円、29億6948万5617円（合計32億0915万0063円）であり、同各報告書のコース勘定に記載された価額が、それぞれ64億8769万7170円、65億2168万4983円であったほか、本件ゴルフ場の平成13年度固定資産税評価額が償却資産を含めると合計16億3835万2619

円であったのであるから、以上の価額を、本件各差押当時に存在した上記2(1)に認定の優先債権額と比較すると、本件各差押処分当時、本件各差押のいずれについても差押の対象となる財産の価額がその差押に係る滞納処分費及び徴収すべき租税に優先する債権の金額の合計額を超える見込みのないことが一見して明らかであったということはできない。

(3) したがって、本件各差押は、無益な差押に該当するとはいえず、法48条2項に違反するものではない。

第4 結論

以上によれば、原告の請求はいずれも理由がないからこれを棄却することとし、主文のとおり判決する。

宇都宮地方裁判所第1民事部

裁判長裁判官 岩 田 眞

裁判官 松 永 栄 治

裁判官 小 河 好 美

(物件目録省略)