

委任事項外でも専門家として説明・助言指導義務あり

空き家特例適用できず、 税理士に1千万円超の損害賠償責任

原告らの相続税申告において、税理士（被告）が空き家特例の適用要件の適切な説明や助言指導を怠ったため、同特例の適用を受けることができなかったとして、原告らが不法行為等に基づく損害賠償として約1,400万円余りの損害賠償を求めた事件で、東京地方裁判所（新谷祐子裁判長）は令和6年9月2日、被告は、税理士として原告らに空き家特例について説明や助言指導を行う以上、委任事項に含まれていないとしても、不動産の売却が空き家特例の適用対象となるのかについて確認しておく義務があったと指摘。被告の税理士に1,000万円余りの損害賠償責任を認めた（令和5年（ワ）第2108号）。



父の死亡後も相続登記がされず、結果的に父母から土地建物を相続することに

本件は、原告ら（2人）の母の相続税の申告において、被告である税理士が、被相続人の居住用財産に係る譲渡所得の特別控除の特例（以下、空き家特例）の適用を受けることができたにもかかわらず、被告が同特例の適用要件について原告らに対する適切な説明や助言指導を怠ったために同特例の適用を受けることができず、譲渡所得に対する所得税等の支払を余儀なくされたとして、不法行為等に基づき、被告に対して、およそ1,400万円余りの損害賠償を求めた事件である。

空き家特例（措置法35条3項）とは、相続又は遺贈により取得した被相続人居住用家屋又は同家屋の敷地等を売却した際、一定の要件を満たせば、譲渡所得の金額から最大3,000万円まで控除することができる制度。ただし、適用を受けるためには、家屋及びその敷地等の両方を相続又は遺贈により取得することが必要であり、家屋及びその敷地等の

いずれか一方のみの取得の場合には同特例は適用されない。

本件の不動産については、生前、原告らの父母が居住していたもので、建物は、登記上、父の名義であり、父が死亡した後も相続登記はされていなかった。また、土地は、借地だったものを母が父の死後に売買により取得し、母の名義で登記されていた。

税理士、所得税申告は受任していないと主張

遺産分割協議では、母の遺産分割協議では土地を原告らが各2分の1の割合で取得し、父の遺産分割協議では、建物を原告らが各2分の1の割合で取得することとなり、結果として、空き家特例を適用することができなかった（表1参照）。このため、原告らは、空き家特例の適用を受けるためには、土地のみならず、建物も併せて母から取得する必要があることを被告が説明し助言指導すべき義務を負っていたなどと主張（表2参照）。一