

## 遺言執行人が売却・遺言信託で土地はこのように売られた

**遺言執行人が不動産売却する「被相続人(遺言者)は、遺言執行人(信託銀行)をして本件土地について換価処分させ、代金から経費を控除した残額を長男と次男に…の割合で遺贈する」といった公正証書遺言でした。土地を売却してお金で分けます。執行人は信託銀行です。「遺言執行人は、相続財産の管理、その他遺言の執行に必要な一切の行為をする権利義務を有する(民法1012条)」…遺言執行人は不動産の売却権限を持ち、相続人に通知はしても、相続人の意向に従う必要はありません。「遺言執行人がある場合には、相続人は相続財産の処分その他遺言の執行を妨げるべき行為をすることができない。民法1013条)」…遺言執行人の意向に逆らい相続人が自分で売却してもその売買は無効になります。**

**売られた金額が相続税評価か** 土地は100坪、路線価評価は1億円です。信託銀行(遺言執行人)が売主となり売却します。平成20年10月遺言作成、21年1月相続。動きは早く2月仲介依頼、3月に売却6500万円。仲介は信託銀行不動産部でなく信託銀行依頼の(?)仲介会社のように。4月に買主不動産業者が3区画に分筆。その業者は5月までに3区画とも販売完了。さて相続税。6500万円で売却の土地です。路線価評価額1億円ですが6500万円で申告します。しかし税務署は1億円で課税処分。国税不服審判所で争います。

・税務署によると…(1)6500万円とは買主の希望する通りの価額、つまり言い値だった、(2)売主である信託銀行は瑕疵担保責任を負わず建物解体費用等は買主負担の契約にした、(3)相続開始から2ヶ月以内の売却となり売り急ぎ…だから6500万円は不特定多数間で決まる時価(客観的交換価格)でない。よって評価は6500万円ではなく路線価評価の1億円。そもそも公示価格と近隣取引事例による実勢評価は1億1800万円だ。

・納税者相続人側によると…遺言により遺言執行人が売主として売却するので、相続人は売却に参加できず遺言執行人の処理に従うことしかできない。自分の意思ではどうにもならないのだから実際に売れた6500万円が時価だ。売り急ぎでないし、開発用地なので安くなっても当然だと、鑑定評価書も用意して、6500万円だと主張します。

・国税不服審判所の判断…仲介会社は数社に価格提示ナシで売込み、その買主が6500万円と言ったのでそうなった。売却土地の利用状況、環境、地籍、形状等は公示地と全く同一で、開発用地に限定されない。財産評価通達(路線価評価)により難しい「特別な事情」はないから、路線価を使うべき。だから税務署の処分は適法だ。「6500万円で叩き売った」だけで、6500万円は時価ではないとの結論。

なお審判所は時価を1億2500万円と認識しています。特別な事情がなければ路線価評価額です。「実質的な租税負担の公平を著しく害する事が明らかな特別な事情(最高裁判平成5年10月28日の原審)」がある時に限り、路線価によらない時価(鑑定評価)申告が認められます。買主はわずか2ヶ月で売り切ります。いい仕立てでした。信託銀行もわずか2ヶ月で売却作業を終わらせたのですから、いい仕事をしたのでしょう。ただ売だけが仕事であり、高く売するための努力は仕事ではなかったようですが。面積大き過ぎて6500万円だと相続人に事前説明はしています。しかし「相続人は売却に参加できず、遺言執行人の処理に従うことしかできない」と相続人に言われています。つまり、いいように売られてしまった…と相続人は感じているのでしょう。これが、その遺言信託でなければ、違う担当者なら、知り合いの仲介業者に頼めて丁寧に売りができたなら…そうすれば違う売却になっていたかもしれません。遺言信託に限らず、会ったばかりの遺言執行人に、条件も付けず売却まで一任すると、こんな結末になるかもしれません。(国税不服審判所裁判平成24年8月16日)

## 遺言書いろいろ…相続コンサル現場での遺言トーク集

**破り捨て前提の自筆証書** 公正証書遺言が安全確実です。自筆証書遺言は無効・紛失・争いが多くお勧めしませんが…。「おさんが沢山いるのに、遺言がまだないんですか。…それなら、簡単な自筆証書を今ここで書きましょう」。その場で『全財産を妻に』と白紙に書いて頂き、お仏壇に保管頂きます。万一の夫死亡なら「お前たちで仲良く分割できれば、この遺言書を破り捨てる。…もしそうでなければ…」と子に言えます。破り捨て前提で遺留分侵害の簡単自筆証書遺言ですが子へ睨みをきかせるには効果絶大です。もちろん万全な公正証書遺言作成等までのつなぎの遺言です。

**検認手続回避なら公正証書** 公正証書も自筆証書も効力は同じです。しかし自筆証書なら「検認手続」が必要になります。裁判所が全法定相続人を呼びそこで開封です。子がいない夫なら妻と夫兄弟(又は甥姪)です。「全財産を妻に」との自筆証書遺言で、ただ、疎遠な夫兄弟に裁判所で会い、遺言書まで見せることとなります。…だから検認不要の公正証書遺言にしましょう。

**ワープロの遺言なら秘密証書** 昔はワープロなどないので「自筆」証書でした。アタマからシッポまで自筆、長文での加除訂正も極めて面倒。ワープロ打ちなら自筆証書としては無効です。…

**ワープロなら秘密証書遺言** です。ワープロ遺言に署名押印し封入し証人(友人等)二人を連れ公証人役場で「私がつくった私の遺言です」と言うだけです。手数料11,000円の便利な制度ですが余り使われません。作成は容易ですが、自筆証書同様に無効や検認等の欠点もあります。嫁がワープロ打ったのに「私がつくった私の遺言です」と言った秘密証書遺言は「おじいちゃんワープロ打てないよ」と訴えられて無効に(最高裁判14.9.24)。…だから「嫁がつくった私の遺言」と堂々言いましょ。

**法的無効でも親の言葉なら** 遺言は財産等について(法定遺言事項)だけが民法上は有効で、「世界一の野球選手になること」や「妻よ感謝している」「次の社長は次男にしろ」との一文は法的には無意味です。「遺言書中に法定遺言事項以外の事項が含まれていても、これが他より分離独立して把握できる場合には、その部分は遺言として効力を有す(大阪高裁判昭和44.11.17)」。余計な文章を書いては遺言は有効なので…だから遠慮なく「世界一…」や「感謝…」と想いを伝えます。偏った遺言では慰留分請求が心配です。「この理由だから」「お前には少ないが許せ」とその想いを書き綴り納得させます。「慰留分減殺請求を禁じる」との一文はもちろん無効ですが、親の言葉には逆らえない…?

**相続人全員で生前遺産分割** 親主導で生前遺産分割協議書に全員署名押印。むろん法的には無効でも、同内容で遺言書を作成すれば争いは減りそうです。…自分で印鑑を押した内容なら、弁護士に相談しない限り、不満があっても普通は諦めます。

**遺言での生命保険受取人変更** 遺言上での「生命保険金の受取人をAからBに変更」が法的に認められます。平成22年の保険法改正後の新契約が対象(法附則4)ですが、遺言上での受取人変更は有効との判決も多く昔の契約もOKの可能性大です。…受取人は変更できるのです。

**遺言代用信託と銀行預金** 1000万円の銀行預金が相続財産です。引き出すには分割協議書や遺言書や戸籍や印鑑証明等が必要だし時間もかかります。信託銀行商品の1000万円の遺言代用信託(預金のようなもの)が相続財産です。指定受取人の妻が印鑑や死亡診断書等を持参すればすぐ引き出せて便利です。…葬式費用等をすぐ引き出せる預金のような商品があります。

**遺言信託は普通の遺言書** 法的な「遺言信託」は遺言上の信託設定でありレアケース。一般的な「遺言信託」は信託銀行の商品名に過ぎず、遺言書の作成保管執行サービスのことです。…だから「遺言信託」での遺言も普通の遺言書なのです。