

最近の判例から

(15)

租税特別措置の誤った説明

(大阪地判平一〇・一一・二六判タ一〇〇〇—二九〇) 伊藤隆之

土地の売買において、租税特別措置法の優遇措置を受けられないのに、業者が誤解して受けられると説明したため、売主がこれを信じて売却したところ、追加納税を余儀なくされた事案において、業者に契約締結上の過失があり、不法行為に基づく損害賠償を認められた事例(大阪地裁 平成一〇年一月二六日判決控訴 判例タイムズ一〇〇〇号二九〇頁)。

一 事案の概要

業者Yは、平成六年、Xに対し、その所有地(九二七・〇四㎡)を共同開発すれば、租税特別措置法三一条の二第二項第九号(優良宅地造成)の優遇措置を受けることができ、うち四三六・二〇㎡をYに売却すれば、資金負担なしに住宅建替、賃貸住宅建築費用等賄うことができる」と説明し、本件土地(四二六・二〇㎡)の売買契約(代金一億五五六万円)

及び賃貸住宅等の建築請負契約を締結した。平成七年三月、Xが確定申告したところ、本件土地は同号イで定める五〇〇㎡に充たず、優遇措置を受けられないことが判明し、Xは、国税及び地方税を追加納付することになった。

Xは、Yに対し、損害賠償を求めた。

二 判決の要旨

これに対し、裁判所は、次のような判断を下した。

- (1) 本件売買契約において、本件優遇措置の適用の可否は重要な要素になっており、Yは本件優遇措置の趣旨、適用要件について正しく説明すべき信義則上の義務がある。
- (2) しかるに、Yは、本件優遇措置を受けるには売買面積五〇〇㎡以上が必要なのに、XY共同で開発許可を得て開発行為を行な

- えば、五〇〇㎡未満でも優遇措置を受けられると誤解し、その旨Xに説明して誤信させ、売買に応じさせ、Xに損害を被らせたから、Yには契約締結上の過失があり、Xに対し不法行為に基づく損害賠償を負う。
- (3) 損害額は、予期に反して優遇措置を受けられなかったために負担した納税額であるが、XもYの説明を鵜呑みにして確認しなかったから三割の過失がある。
 - (4) 従って、Yは、Xに対し、一、三八八万円を支払え。

三 まとめ

類似のものとしては、等価交換方式の誤った説明をしたものについて、契約締結上の過失があるとして、不法行為責任を認められたもの(東京高判平一〇・四・二二判時一六四六一七)、法改正について誤った説明をしたもの(名古屋地判昭五八・六・二八判タ五〇八一—一八六)等がある。

租税負担が高額になっている今日、優遇措置の適用については、よく調査をした上で説明をしないと、厳しい責任を問われることになる。留意すべきである。