
最近の判例から (5)－源泉徴収義務－

不動産の譲渡人が非居住者に該当し、譲受人が源泉徴収義務を負うとされた事例

(東京地判 平28・5・19 ジュリスト1498-10) 葉山 隆

個人売主から不動産を購入した買主が、売主は非居住者に該当しないと判断して所得税の源泉徴収を行わずに譲渡代金を支払ったところ、税務当局から源泉所得税の告知処分を受けたため、これを不服として当該処分の取消しを求めた事案において、売主が非居住者に該当し、これに該当しないとした買主の判断に注意義務が尽くされていないとして、その請求が棄却された事例（東京地裁 平成28年5月19日判決 棄却 ジュリスト1498号10頁）

1 事案の概要

平成19年12月、買主X（原告・法人・宅建業者）は、東京都杉並区内の、売主A（個人）が一部を駐車場として賃貸し、一部に住宅（以下「本件建物」という）が建てられていた土地（以下「本件土地」という）について、Aと売買金額7億6000万円にて売買契約を締結し、翌年3月にその引渡しを受けた。

XとAの契約に向けた交渉は、Xの担当者が本件建物を訪れて何回かにわたり行われた。契約・引渡時ともに、Aの住民票は、本件建物に置かれて、不動産登記記録および固定資産税評価証明書上も本件建物もしくは国内の旧住所がAの住所地となっていた（その後、平成23年3月に戸籍とともに住民票は職権で抹消された）。また決済前に、Xの担当者らは司法書士とともにAの介護保険被保険者証を確認するとともに、Aから国内居住者を前提とした譲渡益課税についての質問を受け、これに対して税理士に確認する等して回

答を行っていた。

一方、売買代金は、Aの希望により米国内の銀行口座26か所に分けて振込まれた。その際、社内の経理セクションからAが非居住者にあたるか確認するよう指示があったため、Aにその旨確認したものの、Aからは居住者であるとの回答があった。

平成22年3月頃に、所轄税務署が本事案についての税務調査を開始。米国内国歳入庁への照会も含めたその調査結果等を踏まえ、平成24年6月、Xに対して源泉所得税7621万円余の納付を求める本件告知処分を行った。これを受けてXは、本件告知処分に従い一旦全額の納付を行う一方、本件告知処分に不服があるとして、これに係る異議申立て及び審査請求を行ったものの、いずれも棄却されたことから、平成26年3月、本件訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を棄却した。なお、その後Xは控訴したが、同様の判断で棄却され、本件判決は確定した。

(1) Aは決済時点で居住者にあたるか

Aは、大学卒業後、昭和27年に米国に留学し、その2年後頃に米国内で婚姻し、その翌年以降に2人の子供をもうけ、昭和34年までに米国の社会保障番号を取得し、その後米国籍も取得した。昭和61年に配偶者が死亡したものの、その後もAは米国内での勤務を続けた。平成4年頃にAは本件土地を実父より相続し、翌年に実母が死亡するまでの数年間は、

その介護のために日本国内に滞在した。平成7年にAは本件建物を建築し、それ以降日本国内では、本件建物で生活していた。一方、Aは平成12年に米国内に自宅を購入し、その後米国内では長男と同居して生活していた。

かかる状況、ならびに、日本国内には米国発給の旅券を用いていたこと、平成10年以降の各年は日本の滞在期間が1年の半分に満たないことからすると、Aの生活の本拠は米国にあったと認められる。

したがって、Aは引渡し時点で、国内に住所を有しておらず、かつ、国内に居住していたとも、1年以上国内に居所を有していたとも認められず、居住者に該当しない。

(2) Xは注意義務を果たしていたか

Xは、Aが非居住者かどうか確認する義務を負い、この注意義務を尽くしていなかった場合に源泉徴収義務を負うことについては、争いはない。

XがAに対して本件譲渡対価を支払う際に注意義務を尽くしていたか否かについて検討するに、Xの担当者は、Aの対応や本件建物の室内の様子から、Aが本件建物で生活しているものと認識しており、また、本件売買契約の締結に至る過程において入手した各種書類には、Aの住所が本件建物所在地（ないしは国内旧住所）である旨が記載されていたことを併せ考えれば、Xの担当者において、Aが本件建物で生活しており、本件建物所在地がAの住所であると考えたこと自体は至極自然なことであったということ是可以する。

しかし、①本件不動産が売りに出されていることをXが認識した当時、本件建物に訪問してもAは常に不在で、電話連絡もつかなかったこと、②交渉開始後もAが約1か月間にわたり渡米していたことを認識していたこと、③Aからかつて米国で生活していたことを聞かされていたこと、④売買代金の送金先

が米国内の多数の銀行口座であり、受取人住所も米国内、かつ受取人名にもAの日本名とともに米国人姓（夫の姓であった）が記載されていたこと、からすると住民票等の公的な書類を確認したのみをもって、Xが注意義務を尽くしたということとはできない。

(3) 結論

以上によれば、Xの請求は認められない。

3 まとめ

本件は、不動産の売主が非居住者に該当するか、該当するとした場合に、買主がその確認についての注意義務を果たしていたかが争われ、買主の請求が棄却された事例である。

事実としては、売主は本件不動産の譲渡益について国内での申告は行わず、また非居住者と判断される状況にあったようであり、裁判所は買主もこれを認識できたと判断した。

しかし、Aが米国内に自宅を所有し、家族もそこに居住していることをAから聞かされていなかったXからすれば、二重国籍は通常思いの至らないところであり、住民票も国内にあり、本人確認書類（被保険者証）も所持していた売主が非居住者であることを認識することは、判示されている通り、なかなか困難ではなかったかと思われる。

また、本件裁判所が理由として掲げた①から③は、居住者であっても十分あり得る話であると思われ、Xが、Aは居住者にしては不自然と認識できたとすれば、④の送金先である米国銀行、その数、住所、名義くらいしかないのではなかろうか。

いずれにせよ本件事案は、非居住者か否かの判断には、難しいものがあり、相手方へのヒアリングは当然として、税理士に確認を依頼する等、グローバル化の進む中、慎重な対応が必要なことを示した事案と言えよう。

(調査研究部調査役)