

最近の判例から

引渡日以降の公租公課は買主の負担とする
約定と特別土地保有税

(京都地判 平六・一一・一四)

亀井 泰雄

本件は、土地の売買契約において、「本件土地に賦課される公租公課については、引渡の日までは売主の負担とし、それ以降は買主の負担とする。」との約定がされている場合に、その公租公課のうちに特別土地保有税（保有分）が含まれるか否かにつき争われた事案である。

本判決は、特別土地保有税の政策目的（土地の有効利用の促進）から、公租公課には含まれないとした（京都地裁 平成六年一月一四日判決 判例時報 一五五三号一〇九頁）。

一 事案の概要

売業者Xは、平成四年一月二二日業者Aの媒介で、本件土地を、買主Y（運輸業者）に特別積合貨物運送ターミナル建設用地として、代金四三億四、八三八万円で購入し、引渡す旨売

買契約を締結し、手付金を受領した。

その後、本件土地内に水路部分が存在することが判明したので、代金額を四二億八、八三五万五、〇〇〇円に変更し、平成五年三月三十一日残代金の支払いと登記の移転、土地の引渡しが行われた。

本件契約書には、公租公課の負担について「引渡の日まではXの負担とし、それ以降についてはYの負担とする」旨の約定があった。Xは、平成五年三月二二日、固定資産税及び特別土地保有税（保有分）に関する「公租公課の按分計算書」をYに送付したが、Yは特別土地保有税の支払いを拒否し、未決着のまま、五月三十一日決済がなされた。

しかし、その後も進展しないまま、Xは、同年六月一八日、平成五年度の特別土地保有税一、九六二万八、六〇〇円を納付した。そこで、Xは、Yに対し、引渡日の翌日

ある四月一日以降の、一、四七七八万八、六七一円の支払いを求めて提訴した。

二 判決の要旨

(1) 公租とは、一般には国税及び地方税を指すが、不動産取引においては、「公租公課」は、固定資産税、都市計画税を指すものとして表現され、所有権移転登記完了時点でその負担を分担するのが一般的である。

(2) 特別土地保有税は、土地の投機的取得を抑制し、あわせて土地の供給の促進を図るため昭和四八年度創設された地方税で、投機目的でない土地の保有は課税客体から除外され、真の所有者、取得者が納税義務者とされている。

(3) このような特別土地保有税の目的からすると、その納税義務者は、一月一日段階で土地の有効利用を行っていない者が対象となるべきであり、有効利用を予定している買主に分担させることは政策目的を減殺し、また、有効利用を行わない買主には、取得分の特別土地保有税が課税されるから、特別土地保有税の保有分を買主に負担させる合理的理由はない。

(4) 従って、Xの請求は理由がないから、棄却する。

三 まとめ

公租公課の負担に関しては、本件契約のよ
うな約定が設けられていない場合でも、判例
は、固定資産税及び都市計画税については、
「実質上の所有者がその所有期間に応じ日割り
をもって負担すべきである」とする(東京高判
昭和四一年七月二八日 判時四五七号三八頁
等)。

最近の契約書では、公租公課の負担に関し
て規定を設け、引渡日を境として負担を変え
るのが一般的であるが、公租公課の範囲につ
いては通常明定していない。

特別土地保有税がこれに該当するかについ
て争われたのは初めてであろうが、制度の目
的等からして妥当な判決と思われる。

しかし、契約の締結にあたっては、あらか
じめ、その取扱を具体的に確認しておくこと
が望ましい。

(調査研究部調査役)

最近の判例から

手付金等保証契約の免責と無免許業者

(東京地判 平六・一二・六)

亀井 泰雄

手付金等保証契約の免責約款の買主が「宅
地建物取引業者」であるときは、無免許業者
も該当するとして、指定保証機関の保証金支
払いの免責を認めた事例(東京地裁判決 平
成六年一月二六日 棄却 控訴 判例時報一
五四九号八五頁)。

一 事案の概要

買主Xは、平成二年六月七日、売業者A
から土地付建物三棟を代金一七億六、五〇〇
万円で購入受けることとし、売買契約を締結
して、手付金等五億五、六〇〇万円を支払った。
Aは、同月二〇日、同手付金等の保全措置
として、指定保証機関Yと三億五、〇〇〇万円
の保証委託契約を締結した。

翌平成三年Aが不渡事故を起こしたので、
Xは、同年七月売買契約を解除し、平成四年
四月Yに対し手付金等保証契約に基づき三億

五、〇〇〇万円の支払いを求めて、本訴を提起
した。

Yは、本件手付金等保証契約には、買主が
宅地建物取引業者のときは保証金支払い免責
の約款があり、無免許業者のXにも適用があ
ると主張した。

二 判決の要旨

(1) 本件免責約款にいう「宅地建物取引業者」
とは、宅地建物取引業法四一条が消費者保
護の趣旨から設けられたものであることに
かんがみ、免許業者にかぎらず、無免許業
者もこれに含まれる。

(2) Xが本件免責約款にいう宅地建物取引業
者に該当するかについては、①XないしX
が代表取締役を勤める法人の購入不動産は
約一一〇件、一、〇〇〇億円を超えているこ
と、②Xは、本件売買契約締結と同時に、