

最近の判例から

登録免許税額の認定処分取消訴訟

(東京高判 平八・四・二二 行集四七・四・五―三六二) 伊藤 隆之

平成六年度の固定資産税課税台帳登録価格に基づき納付した登録免許税は不当であるとして、その一部取消しを求めた事案において、登録免許税の税額は登記のときに直接法令の規定によって具体的に確定し、登記官の認定処分は存在しないとされた事例(東京高判平成八年四月二二日 行政事件裁判例集四七巻四・五号三六二頁 上告)

一 事案の概要

Xは、平成六年三月三十一日Aから土地を買い受け、同年四月一日所有権移転登記申請をし、同申請書に収入印紙を貼付して、登録免許税六二万三三〇〇円を納付した。

同税額は、平成六年一月一日現在の固定資産税課税台帳登録価格三億一、一五〇万円に一〇〇〇分の四〇を乗じた額である。

Xは、本件登録免許税の課税標準が著しく

高額で不合理であることを理由として、平成六年五月一三日国税不服審判所長に審査請求をしたが、同年七月二七日対象となる処分がないとして、同請求は却下された。

そこで、Xは、不動産の価額―時価は、登記官の判断を通じて具体的に確定し、本件課税標準及び税額も、Yが台帳価格によるのが適当であると黙示の認定処分を行って確定したが、台帳価格によるのが適当でない特別の事情があるとして、Yに対し、Yのした登録免許税の認定処分のうち二八七万四、〇一〇円を超える部分の取消しを求めて、提訴した。

二 判決の要旨

第一審(東京地判平七・九・二二)は、「登録免許税の納税義務は登記等の時に成立し、納付すべき税額は納税義務の成立と同時に特別の手續を要しないで確定するとされており、

本件登録免許税の課税標準及び税額も、本件登記の時に直接法令の規定によって具体的に確定するのであって、Yによる行政処分によって、それらが確定され、納税義務が生じることになるわけではない」として、Xの訴えを棄却した。

Xが控訴した。

控訴審は、租税特別措置法八四条の三は、「政令で定める価額とする」と一義的に定められており、登録免許税のいわゆる自動確定の性格を前提として、時価の認識が関係者によって多岐に分かれることを避けるため、認識の容易な台帳価格をもって課税標準としてもよい旨定めたものであり、登記官の裁量を認めているものではなく、また、登記官の行為によって初めて課税標準、税額が確定するとの趣旨のものではないとして、控訴棄却した。

三 まとめ

平成六年度の固定資産税の評価替えは、本誌三五号二二頁でも紹介したとおり、一挙に公示価格の七割程度に引き上げられたため、固定資産税の賦課徴収をめぐって、多くの紛争が生じている。

登録免許税の課税標準も、固定資産税課税台帳登録価格とされているから、同様の問題

が生じる。

しかし、登録免許税の納付義務は登記の時に成立し、その税額は自動的に確定することは、既に判例の確定しているところである(東京高判 平七・一一・二八 判時一五七〇―五七等)。

なお、仮にXが納付した登録免許税額が過大である場合は、誤納金の返還を求めることができる、一審判決は付言している。

本判決も従来の判例と同様、登録免許税の自動確定の性格から、登記官の認定処分は存在しないとして、斥けた。

最近の判例から

サブリース契約と借地借家法三二二条の適用について

(東京地判 平八・一〇・二八 金法一四七三―三三八、判時一五九五一九三) 橋本 行雄

バブル期に締結されたテナントビルのサブリース契約に対し、不動産賃貸市況低迷を背景になされた賃料減額請求訴訟において、借地借家法三二二条の適用による賃料減額が認められた事案。(東京地裁平成八年一〇月二八日判決 控訴 金融法務事情一四七三号三八頁、判例時報一五九五号九三頁)

一 事案の概要

不動産会社Xは、土地所有者Aとの間で、Aがその所有地にテナントビルを建設し、Xが転貸目的に大半を一括賃借する、いわゆるサブリース契約を結び、平成三年四月一日、月額賃料二、八四二、三六〇円(一坪当たり三万七、〇〇〇円)、保証金六億八、二二三万二、六四〇円、期間を平成四年三月三十一日から一〇年間とする事務所賃貸借契約を締結した。

平成四年三月二三日、商社会社Y(Aの設

立した会社)がAから本件賃貸借契約の賃貸人の地位を承継し、併せて賃貸期間を平成四年四月一日から一〇年間に変更した。

その後、平成五年二月一日、本件建物の入居者が少なかったため、XY間の合意により平成五年二月分から平成七年三月分まで一坪当たりの月額賃料を三万四、〇〇〇円、転貸テナント未契約部分の賃料を三万二、〇〇〇円に減額する暫定措置を合意した。

しかし、XはYに対し、平成六年一〇月一日付発信文書で月額賃料を一坪当り一万七、〇〇〇円に減額する通知を行い、同年一二月八日には賃料減額についての民事調停を申し立てた。結局、この調停は、不調に終わったため、XはYを相手取り賃料減額ならびに過払い分の賃料・預託保証金の返還を求め訴訟を提起した。

(1) 原告Xの主張