

最近の判例から

土地売買契約と通謀虚偽表示

(東京地判 平八・二二・一七 判時一六一七一〇五) 田中 稔

土地の売買契約が、節税目的のために仮装されたものであり、通謀虚偽表示により無効であるとして、買主の違約金等の請求を棄却した事例(東京地裁 平成八年一月一七日判決 確定 判例時報一六一七号一〇五頁)。

一 事案の概要

平成四年七月、買主Xらと売業者Yとの間で、熊谷市の土地約二五、〇〇〇坪について、代金一九億二、五八八万円とする売買契約が締結された。

本件契約が締結された経緯は、次のとおりである。

Yは、Aの依頼により、本件土地を含む三万五〇〇〇坪(第一期分一万坪、第二期分二万五、〇〇〇坪(本件土地))を買収した上、Aに転売することとし、買収資金の融資金先を探していたところ、Bを紹介された。

平成四年五月、YとBとの協議により、Yが本件土地の地権者や転売先との交渉を行い、Bが買収資金の提供を行うこととする共同事業を遂行することとなった。

Bは、同年六月の第一回資金提供の際、「節税対策上タミーを使いたい」として、Xら及びCらを紹介した。

同年七月の資金提供の際、Bは、「節税対策上、Yが原価二七億円でXら及びCらに売り、利益を出さない形の、架空の契約とするのが得策である」と説明し、Yも、資金対策上これを了解し、第一期分土地についてCらと七億七、四二二万円、第二期分本件土地についてXらと一九億二、五八八万円、売買契約を形式的に締結した。なお、両契約とも、平成四年八月二十七日までに売渡承諾証を交付すること等とされていた。

Bは、同年九月までにYに八億円を支払っ

たが、うち五億四、五〇〇万円はXらの手付金等の形で、二億五、五〇〇万円はCらの手付金等の形で支払われた。

Yは、これらの金で、第一期分の土地買収を完了し、第二期分の土地買収を開始した。

しかし、Xらは、同年十二月、Yに対し、売渡承諾証交付等の債務を履行するよう催告するとともに、同履行のない場合は契約を解除する旨意思表示をした。

Xらは、平成五年支払済代金相当額五億四、五〇〇万円と違約金一四億五、五〇〇万円、計二〇億円の支払いを求めて、提訴した。

Yは、本件契約は通謀虚偽表示に基づくもので、無効であると主張した。

なお、Xらは、ペーパーカンパニーであった。

二 判決の要旨

これに対して、裁判所は、次のような判断を下した。

(1) 本件契約は、代金の支払いが契約書通りに行われていないこと、債務不履行の場合の損害金、解約承諾料等が極めて高額であること、本件債務が到底実現不可能な内容であること、代金額はYにとって著しく利益の少ない内容であること等、通常の売買契約としては極めて不自然な点が多く、当

事者が真実売買する意思で締結したとは到底解されず、

(2) 本件契約は、Y B間で、本件共同事業によつて生じる利益にかかる課税を節減するために、本件土地について、形式的にXらとYが売買契約を締結したことを仮装したものにすぎず、Xら及びYは、いずれも本件契約の効力を当事者間に及ぼす意思がないのに、その意思があるかのように仮装することを合意して締結したもので、通謀虚偽表示により、無効であるとし、

(3) また、Xらは、国税当局との関係で売買契約の存在を仮装するためだけにのみ、Y B間に介在し、形式的に名目上の支払い主体になったものにすぎず、Xらが支払った金員は、Bの出捐によるものであり、Xらに損失は認められないとして、

(4) Xらの請求を棄却した。

### 三 結 語

課税回避ないしは節税対策のための仮装契約については、法人税、所得税の課税にあたって、更正決定がなされ、同処分取消請求訴訟に関する判決が多数出されているが(当機構「不動産取引の紛争と裁判例」七四四―七四六頁参照)、私人間での紛争に関する判決は

少ない。

僅かに、税金対策上仮装契約が締結されたが、善意の第三者に転売されたとして、売上の請求を棄却したもの(横浜地判 平三・一・三一 判タ七六一―二二〇)、買主が優遇措置適用のために仮装契約を締結したもので、通謀虚偽表示であるから、明渡請求は認められないとしたもの(東京地判 昭五五・一〇・三〇 判時一〇〇〇―九九)がある程度である。

本件は、節税目的で土地を仮装譲渡したところ、買主となったグミー会社が同契約は有効であるとして高額の違約金を請求した、特異な案件である。Xらが敗訴になったのは、当然であろう。

(調査研究部調査役)

