

最近の判例から

協同組合員の不動産取得

(岡山地判 平九・五・一三 判自一六九一三四) 菊地 眞二

中小企業等協同組合法の組合員が、組合員の従業員のための土地建物分譲を行った場合、当該不動産の所有権は、組合員に移転した後、従業員に移転したとして、組合員も「不動産の取得者」にあたることされた事例(福岡地裁平成九年五月二三日判決 控訴 判例自治一六九号三四頁)。

一 事案の概要

A組合(中小企業等協同組合法による協同組合)は、昭和五四年組合員の従業員用に供する土地取得、宅地造成、住宅建設事業を行うこととし、津山市内で四九区画の分譲を行った。

本件土地建物は、その一環として、Aから売買代金融資の上、組合員であるXに、昭和五七年六月二七日売り渡され、不動産譲渡予約契約(代金完済までは他への譲渡禁止)が締結された。

Xは、本件不動産をB(Xの役員)に取得させることとし、融資金相当額をBから徴収

して、そのままAの返済に充てていた。

Aは、平成四年一〇月組合の解散と繰上償還を決議し、Bは、同年一二月Xの指示により繰上償還を行い、AからBへ真正な登記名義の回復を原因として登記が移転された。

Y県地方振興局長は、平成八年五月、本件不動産をXが取得したとして、不動産取得税の賦課決定をした。

Xは、Yの処分は違法であるとして、Yに対し、取消しを求めた。

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) 本件事実関係とXA間の不動産譲渡予約契約の存在や、中小企業等組合法上の協同組合としてABの直接融資に対する制限があることを考慮すると、本件不動産の所有権はいっ

たんXに移転した後XからBに移転し、所有権

移転登記手続も中間省略登記の趣旨でされたものと解するのが相当であり、Xは、地方税法七三条の二の「不動産の取得者」にあたることし、

(2) 本件取引が、Aの不動産を最終的にはXら組合員の従業員に取得させる意図のものではあるが、Xら組合員の介在が必要なため、便宜中間取得者とした場合であっても、Xら組合員は、当然に「不動産の取得者」にあたることとして、Xの請求を棄却した。

三 まとめ

地方税法七三条の二にいう「不動産の取得」とは、「所有権移転の形式による不動産取得のすべての場合を含む」とされ(最高判昭四八・一一・一六民集二七・一〇・二三三三三)、譲渡担保(前掲最高判昭四八・一一・一六)、合意解除(東京高判昭四二・三・三二行集一八・三・三三六〇)、競売(大阪高判昭五八・四・一四行集三四・四・一五九四)、共有物の分割(最高判昭五三・四・一一民集三二・三・一五八三)、買取販売(名古屋地判昭五二・七・一一判時八七・一一・三五)も、これにあたることされている。

協同組合の組合員に対する分譲も、実質従業員に対するものであっても、所有権移転の形式をとるのであるから、これにあたるのは当然であろう。(企画調整部調整第一課長)