

最近の判例から

(16)

住宅取得控除の対象床面積の計算方法

(東京地判 平一〇・二・二六 判タ一〇〇〇一七五) 小林 誠吾

租税特別措置法四一条の住宅取得控除の適用については、対象床面積の計算方法は内法計算法によるのが合理的であり、税務署の更正処分には違法はないとした事例(東京地裁 平成一〇年二月二六日判決 確定 判例タイムズ 一〇〇〇号二七五頁)。

一 事案の概要

買主Xらは、平成四年から平成六年にかけて、売業者Aから新築分譲マンション(内法面積四七・四五㎡、壁芯面積五〇・三二㎡)を買って、平成六年入居した。

平成七年三月、Xらが平成六年分の所得税について租税特別措置法四一条(住宅取得控除)の適用があるものとして確定申告をしたところ、Y税務署長は、本件契約締結後同法施行令が改正されて、最低床面積が四〇㎡から五〇㎡に引き上げられ、経過措置が認めら

れるのは平成五年二月末日までに入居したものに限られるから、同控除の適用はないとして、更正処分をした。

Xらは、Yに対し、床面積の算定は壁芯計算法によるべきであり、また、本件政令改正は違憲であるとして、更正処分の取消しを求めた。

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) 内法計算法は、区分所有建物の専有部分の床面積の算定方法として合理的なものであり、不動産登記においても区分所有建物の床面積の算定方法として内法計算法が採用されていることから、課税実務において、法施行令二六条一項二号の区分所有建物の床面積を内法計算法によって算定すること

としているのは、妥当である。

(2) 憲法違反の主張については、行政府がその政策的、専門技術的判断に基づく裁量権の範囲内で決定した事柄について、その判断の当否を問題としているものにすぎず、憲法違反の問題が生ずる余地はない。

(3) 従って、Xらが住宅取得控除の適用を受けるためには、その居住用家屋の床面積は五〇㎡以上であることを要するところ、本件各建物の登記簿に表示された内法計算法による専有部分の床面積は、いずれも五〇㎡未満であるから、Xが、本件各建物が住宅取得控除の適用対象とならないものと判断して行った本件各更正処分は適法である。

(4) よって、Xらの請求はいずれも理由がなく、棄却する。

三 まとめ

住宅取得控除適用の対象面積の計算は、内法面積によるのが合理的であるとした判断は、妥当であろう。

本件は、マンションの完成が平成六年三月となったため、平成五年二月末日までに入居できず、取得控除が適用されないこととなったものであるが、売業者としては、売買

契約後買主の不利となるような事態が発生した場合、あらかじめ十分周知徹底し、必要な対応措置を講じるべきであろう。

最近の判例から (17)

海外投資物件と媒介業者の責任

(東京地判 平一〇・七・一三 判時一六七八―九九) 辺見 博

媒介業者の勧誘に応じて、米国内のモーターを投資目的で購入したところ、同モーターの経営不振により、抵当権が実行され、買主が所有権を失った事案において、媒介業者に投資物件の収益性に関する説明義務違反及び管理に関し社員の現地常駐約束違反があったとして、媒介業者及びその役員に三二四万円を支払いを命じた事例(東京地裁 平成一〇年七月一三日 控訴 判例時報一六七八号九頁)

一 事案の概要

買主Xは、平成元年二月一七日、業者Y₁(代

表取締役Y₂、取締役東京支店長Y₃)及び米国業者Bの媒介で、アトランタのモーター(客室一五〇)を、売主Aから三四五万ドルで買い受け、内金二五万ドル及び契約締結費用一万五、〇〇〇ドルを支払った。残り三二〇万ドルについては、Cの抵当権がついており、Xがこれを引き継ぎ、モーターの収益から弁済することとし、四〇万ドルについてXが個人保証をした。

なお、Y₁は米国業者ではないので、XはY₁に媒介手数料を支払っていない。Xの主張によると、Y₁はAがBに支払った手数料の中から、一〇万五、〇〇〇ドルを受取ったという。

本件契約にあたってY₃はXに対し、「本件モーターは安全確実な投資であり、Y₁の米国法人が経営管理する。現在は赤字だが、短期間で黒字化することは確実である。マネージメントはY₁で責任を持ち、社員Dを常駐させて経営管理にあたらせる。追加支出はない。」等と、強く購入を勧めたので、Xは売買契約を締結した。

しかし、Y₁はDをアトランタに常駐させず、Y₃を解雇し、本件モーターの管理を購入後僅か一ヶ月で放棄し、Xが追加資金をつぎ込むこととなった。また、本件モーターは購入から一年数ヶ月後抵当権の実行を受け、Xは本件モーターの所有権を失った。

Xは、①Y₁に対し、準媒介契約ないしコンサルタント契約による債務不履行責任又は不法行為責任に基づき、②Y₂、Y₃に対し、不法行為責任に基づき、一億円の損害賠償を求めたところ、Y₁は、Xと媒介契約を締結しておらず、紹介契約を締結したにとどまると主張した。