

最近の判例から

(13)

建物の売買契約における消費税の取扱い

(那覇地判 平一二・四・二五 金商一〇九五―四四) 森澤 達也

建物の売買契約を締結した際に、当事者間で消費税の負担についての明確な合意がされなかった事案において、売買代金に消費税が含まれていると解するのが相当であるとし、

売主は買主に対して別途消費税を請求できるとの主張が排斥された事例(那覇地裁平成二年四月二五日判決 確定 金融・商事判例一〇九五号四四頁)。

一 事案の概要

売主Xは、平成一〇年三月、買主Yに対し本件建物を代金八、〇〇〇万円で売渡す旨の売買契約を締結し、YはXに対して当該代金を支払った。

本件売買契約を締結した際、消費税の負担について、当事者間で話はまったくされず、又、売買契約書にも消費税に関する記載はなかった。

Xはその後、本件建物の譲渡について消費税の申告をしたところ、税務署から納付期限を平成一一年三月一日、消費税額を三七六万円余とする消費税納付通知を受けた。

Xは、消費税の負担につき、当事者に明白な合意が存しないときには、消費税法に基づき買主に消費税が課税されるものであるとし、本件消費税分に延滞利息等を加えた三九一万円余の支払いを求め、提訴した。

これに対し、Yは、本件契約に際して、Xより、本件売買に関する消費税は外税であるから、別途請求するといった趣旨等の消費税に関する説明は全くなく、又売買契約等に本体価格(税抜価格)、消費税額とを区分して記載していない場合は、消費税を含んでいるものと解すべきであるから、本件契約書中に、本体価格と消費税額とを明確に区分した記載がない以上、本件売買代金は消費税込であつ

たと認定すべきである、と主張した。

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) 消費税法二八条一項に規定されている通り、売買契約等において本体価格(税抜き価格)と消費税額とを明らかにしていない場合には、その課税資産の譲渡等の対価は、消費税を含んでいるものと解される。

(2) 本件契約に際して消費税についての話が何らされていないこと、本件契約書に消費税についての記載がされておらず、総額として代金が八、〇〇〇万円である旨の記載があるにすぎない。

(3) 本件契約締結日にYからXへの代金の交付がなされ、同日付でYに対する所有権移転登記がされている。

(4) よって、本件契約は、その売買代金八、〇〇〇万円に消費税が含まれていると解するのが相当であるから、Xの請求は理由がなく、棄却する。

三 まとめ

消費税については、資産の譲渡等を行った事業者が納税義務者であり、消費者は国との

関係では納税の義務はない。課税設計上最終的には消費者に転嫁されることが予定されているが、転嫁の有無にかかわらず事業者の納付税額は変わらないという法律構成から見れば、消費者が負担すべきものは、消費税その

ものではなく、事業者から転嫁された物品やサービスに上乘せされた価格という性格を持っている。このような消費税法の考え方及び事実認定を前提とすると、本判決の結論は妥当な判断であり、実務上参考になる。

最近の判例から

(14)

二項道路の自動車通行権

(東京高判 平二・二・一六

判時一七〇六一一五)

中澤

恭

当初二・二メートルしか幅員がなかった私道について、不動産会社がした戸建住宅の分譲により三・三メートルに拡幅された後自動車での通行を始めた私道に隣接する者の自動車通行権が否定された事例。(東京高裁 平成一年一月一六日判決 上告 判例時報一七〇六号一五頁)

住していたが、当初、本件私道は幅員が二メートル程度しかなかったため、自動車で行うことができず、所有地の外に駐車場を借りていた。 Yらは、昭和六二年四月から八月にかけて不動産会社から本件私道に隣接する土地付建物と本件私道の共有持分を購入した者で、分譲にあたり本件私道は幅員が三・三メートルに拡幅された。なお、本件私道は、建築基準法四二条二項によるみなし道路であり、付近住民等により道路として利用されてきた。

一 事案の概要

Xは、本件私道の奥に位置し、それに隣接する土地の所有者で、その土地上の建物に居

その後、Xは、本件私道が拡幅された後の一二月ころ、所有地内に駐車場を設け、本件私道を自動車で行うようになった。

Yらは、平成六年三月ころから、Xに対し、本件私道を自動車で行うことに苦情を申し入れたが、折り合いがつかず、平成七年一月に本件私道の南側付近に鉄柵を設置し、一月に同鉄柵に錠をつけ取り外しができないようにした。

Xは、本件私道について自動車による通行が可能な通行自由権を有することの確認、通行自由権に基づく鉄柵の撤去、不法行為に基づく損害賠償を求めて提訴した。

一審判決は、建築基準法四二条一項五号の規定により道路位置指定を受け現実に開設されている道路を通行することについて日常生活上不可欠の利益を有する者は、右道路の通行をその敷地所有者によって妨害されているときは、敷地所有者が右通行を受忍すること