

最近の判例から

(15)

固定資産税及び都市計画税相当額の返還請求

(東京高判 平一三・七・三一 判時一七六四―六一) 金子 寛司

平成二二年一月一日時点で抵当不動産の所有名義人であった者が、不動産競売手続により当該不動産を取得した者に対して、同年度分の固定資産税及び都市計画税相当額について不当利得返還請求をした事案において、その請求が棄却された事例〔東京高裁 平成一三年七月三十一日判決 上告〕

一事案の概要

Xは、平成二二年一月一日時点で、不動産を所有していたが、当該不動産については、平成八年三月に、根抵当権者であるA銀行から、同年五月には、同じくB銀行からの申立てにより競売開始決定がなされ、不動産競売手続（以下「本件競売手続」という。）が進行していた。

本件競売手続においては、平成九年四月、評価人から、本件不動産の合計評価額を四億八、

五三三万円とする評価書が執行裁判所に提出され、平成一一年三月には、当初の最低売却価額では本件不動産が売却できなかったため、執行裁判所の補充評価命令により、補充評価額を三億二、六九二万円とする補充書が提出された。これらの評価額決定の過程において、本件不動産の固定資産税額及びその滞納の有無は全く考慮されなかった。

執行裁判所は、補充書に基づき、本件不動産の最低売却価額を、三億二、六九二万円と定め、Yは、平成一二年三月、本件競売手続に基づき、本件不動産を取得した。

これに対して、Xは、平成一二年度分の固定資産税及び都市計画税（以下「固定資産税等」という。）について、Xが全額の納税義務を負担し、Yが全く納税義務を負わないのは、Yの不当利得であるとして、これらの税額相当額の返還を求めて提訴した。

第一審の東京地裁は、法が賦課期日の制度

を設け、同日における所有者に対して課税することとしている以上、賦課期日において実質的にも形式的にも所有者でなかった新所有者が課税されないことが法律上の利得に当たると解することは困難である、としてXの請求を棄却し、Xは控訴した。

二 判決の要旨

高等裁判所は以下のとおり判断した。

(1) 地方税法は、固定資産税等について、いわゆる台帳課税主義を採用し、かつ、賦課期日は当該年度の初日の属する年の一月一日であると定めており、法律上の納税義務は、同日の所有名義人のみが負うとされていることが明らかである。

(2) 不動産の譲渡が当事者間の合意によって行われる場合には、固定資産税等の相当額（以下「固定資産税等相当額」という。）の負担について、合意により調整することが可能であるが、不動産競売手続においては、その余地は全くない。

(3) これらの事情を考慮すれば、競売手続により不動産を取得した者が、その不動産について、固定資産税等相当額を負担しないとしても、その競売手続において上記固定

資産税等相当額を買受人に負担させることを前提として不動産の評価がされ、最低売却価額が決定されたなどの特段の事情のない限り、上記固定資産税等相当額を不当に利得したということはできないといふべきである。

(4) 本件競売手続においては、本件不動産の固定資産税等相当額を買受人に負担させることを前提としてその評価がされたなどの特段の事情を窺わせる証拠はなく、かえって、同相当額を買受人に負担させない前提で本件不動産の評価がされたといふことができる。

(5) したがって、Yが本件不動産に係る平成一二年度分の固定資産税等相当額を不当に利得したといふことはできない。よって、本件控訴は理由がないので棄却する。

三 まとめ

本件判決にもあるとおり、固定資産税等については、台帳課税主義が採用され（地方税法三四三条及び七〇二条）、その賦課期日は、当該年度の初日の属する年の一月一日であると定められている（同法三五九条及び七〇二条の六）。したがって、一月一日に家屋台帳に所有者として登録されていれば、納期におい

て所有者でなくても、その年の四月一日に始まる年度の納税義務を負うことになる。

固定資産税等は、通常の不動産取引では、一般には、引渡しの前日までの期間は売主の占有下にあるため売主の負担とし、引渡し日以降は買主負担として、売主と買主との間で分担して清算されており、判例も同様の考え方であるといえる。

本件は、不動産に関する競売実務の特殊性を踏まえた判断がなされており、競売物件の

買取りに当たっては注意すべき判例と思われる。

なお、不動産競売の仕組み等（特に買取りを希望する場合）に関しては、早稲田大学法学部特任教授・弁護士佐藤歳二氏による、当機構講演録「不動産競売の仕組みと実務の留意点について」が参考になるので、紹介しておきたい。

（調査研究部長）

最近の判例から

(16)

海外での投資的取引と思惑はずれ

（東京高判 平二・二・二三 判タ一〇七二一―一八八） 大谷 明

アメリカのアパートの共有持分権を日本人の医師らが日本の大手不動産業者から、投資

に有利ということで購入したが、その思惑がはずれたことから、日本の裁判所に訴えを提起し、売却時における売主業者らの説明に虚偽があった等として購入契約の取消し、無効

による損害賠償等を求めたが、請求を棄却された事例。

（東京高判 平成一一年二月三日 判決確定 判例タイムズ一〇七二号一八八頁）「二審 東京地裁 平成一〇・一・一四判決」