

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年度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」

一 事案の概要

売業者Yは、平成二年、本件商品をアメリカ合衆国ワシントン州シアトルに所在するサマーミルアパートメント(総戸数一二四戸)の四〇分の一の共有持分権(ワシントン州法上の「Tenancy in Common(テナンシー・イン・コモン)」という権利であり、日本民法に規定する共有の持分権そのものと同一かは定かでない。)とし、「その安全性・運用利回り及び節税効果」等が期待できる投資物件であるとし、国内の医師及び大企業に勤務する者Xらに販売した。その販売活動は、Yと訴外三社の共同出資した業者Aにさせた。販売価格は、一口二五万米ドル余であったが、購入者は約一、〇〇〇万円の自己資金があれば提携ローンを利用することができ、購入できるように企画されていた。

また、本件アパートは、Aが一〇〇パーセントの株式を保有する現地法人が共有持分権購入者から一括して借り上げたうえ、ワシントン州法に基づき、貸主として第三者と賃貸借契約を締結してその運用を行うこととした。その後アメリカ国内の経済事情の影響を受け、平成九年当時、本件商品は土地の値下がりとして為替の変動等により、現在価格(一七万米ドル

余)は購入価格(二五万米ドル余)を遙かに下回り、利回りも借入利息すら賄えない状況となった。このためXらは、Aによる本件売買の勧誘行為において、本件商品の価格上昇の可能性や本件アパートの入居率等について虚偽の説明がなされたとして、詐欺による売買契約の取消しを求め、錯誤による売買契約の無効を主張して、売買代金額相当の不当利得返還請求を行うとともに、本件商品は一般投資家を対象とする金融商品としては不適格であり、また Xらも海外不動産に対する投資については素人であったから、Xらは本件商品の投資には不適合であったし、売買対象となる権利の内容や販売価格の妥当性、収益性、投下資本の回収可能性等について説明義務を果たしていないなどと主張して、代金相当額の不法行為に基づく損害賠償請求を求めて提訴した(Aに対して支払った支払手数料相当額及び提携ローン会社に対して支払ったローン手数料相当額も損害として請求されている)。

なお、Xらに対する勧誘行為はYでなく、Aが行ったものであるが、Xらは、AはYが企画・開発する海外投資物権の販売・管理をする目的でYらの共同出資により設立された会社であり、Yの違法な販売行為を補助する者

にすぎないとして、Aの勧誘行為は信義則上Yの行為と同一視されるべであると主張した。これに対して、Yは、詐欺が成立するには欺罔の故意がなければならぬが、販売に当たって欺罔の故意をもってXらに接した者は誰もいない。YとAは法人格も違わず、販売に携わっていない。また、共有持分権の売買については当時の経済状況も踏まえAが発行したパンフレット等で購入者に説明してあると主張した。

二 判決の要旨

これに対して裁判所は、Aの担当者による説明に際し、A作成名義の本件商品に関するパンフレットや説明書が交付されていたこと等から、Aの担当者らの本件商品に関する説明は文書の内容とかけ離れて極度に安全性・有利性を強調するようなものでなかったと認定した。その上で、

(1) 本件商品の販売価格については、三パーセントの価格上昇が期待できるとした説明も、本件商品の販売当時における過去の実績からみてかなり厳しく予想した数値であると認められる。入居率一〇〇パーセントであるとの説明については、パンフレット及び説明書には、入居率一〇〇パーセント

である旨の記載があるが、同時に投資収益予想には五パーセントを空室見込みの記載もあり、必ずしも入居率が一〇〇パーセントである旨の説明がなされたとは直ちにいいえない。なお、価格上昇率について必ずしも上昇率の低い物件を削除して、意図的に正確な情報を隠蔽したともいい難く、YとAとを信義則上同一視できるかどうかという点について判断するまでもなく理由がないとした。

(2) (1)のとおり、本件商品の価格設定、価格の上昇の可能性、本件アパート入居率のいづれの点についても虚偽ないし誤信を招く勧誘行為は認められないとして、Xらの錯誤の主張も理由がないとした。

(3) 本件商品が海外の不動産物件であるからといって、これに関する情報の入手が困難であるとか、不十分な情報しか得られないということはないのであるから、直ちに商品として適格性がないとはいえない。また、Xらはいずれも医師又は大企業に勤務する者であって、相当社会的、経済的地位を有し、社会的経験も豊かな者であるから、本件商品の購入について適合性がなかったなどとは到底いえないとした。

(4) また、本件パンフレット及び説明義務の

違反についても、販売価格（仕入価格、上乘せ利益等）の妥当性については説明義務自体あるとは認められず、本件商品の権利内容、収益性及び投下資本の回収可能性等については、購入者が理解するに足りる説明がなされているとした。

以上のとおり、Xらの主張については、いづれも事実を認めることができないとして、Xらの請求を棄却した。

三 まとめ

本件訴訟では、売主業者側に投資の勧誘に不当性は認められず、説明義務違反等もないとして勝訴させているが、本件のように、物件の所在が外国に存する場合は宅地建物取引業法の適用はない。（東京高裁、昭六一・一〇・一五判決、控訴棄却・確定）。

しかし、宅建業者による業法外の取引になるとはいえ、業者としての資格を有する以上、指弾を受けるような取引は宅建業界のためにも、ぜひ避けるべきであろう。

国内でも、過去において別荘地（利用権）、ホテル（運用益）等の将来の資産価値と運用益及び節税を売り物とした共有持分権の取引が多く見受けられた。

また、平成一四年四月一日銀行預金に関する

ベイオフの解禁により、今後、同様な取引が多くなることが予想されるが、業者として取り扱う商品の認識と相手方への充分なる説明を行い、取引上の紛争を未然に防ぐことは従来以上に必要になると考えられる。

（企画調整部調整第一課長）