

最近の判例から (11)

買主の義務違反による売主への損害賠償金について課税され、 売主による課税相当額の請求が容認された事例

(東京地判平15・1・29 判時1836—82) 青山 節夫

土地の売買契約に際して長期譲渡所得の課税の軽減措置を受けるために買主業者が売主に特約していた協力義務に違反したことを原因として売主に対して支払われた賠償金が税法上一時所得に当たるとして課税された。そこで売主が買主に対して提起した課税相当額、弁護士費用等の支払を求める損害賠償請求につき、課税相当額については、請求が容認され、弁護士費用等については、請求が棄却された事例（東京地裁平成15年1月29日判決 一部認容、一部棄却、控訴 判例時報1836号82頁）

1 事案の概要

Xは、平成8年7月、Yとの間でXを売主、Yを買主として売買代金8億7,312万円余で土地（以下「本件土地」という。）の売買契約を締結し、同日代金の支払、土地の引渡し及び所有権移転登記手続きがされた。

本件土地売買契約の際、YはXに対し、租税特別措置法第31条の2に規定されている優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例を受ける手続（以下「本件手続」という。）に協力することを約束し、仮にこれを怠って損害が生じた場合にはその損害を補償することを約した。（以下「本件特約」という。）

Yは本件特約により、同法所定の宅地の造成を自ら完成させて、本件土地について優良宅地認定を受け、Xに対し、その認定を受け

たことを証する書面を交付する義務を負っていた。しかるに、Yは平成8年10月、宅地の造成を行わないまま、第三者（ディベロッパー）に本件土地を転売した。そのためXは本件手続を取ることができず、本件土地の譲渡所得税につき軽減措置（以下「本件軽減措置」という。）を受けることができなかった。

Xは、Yの本件特約不履行により修正申告を余儀なくされ、平成11年9月、1億4,596万円余が追加して課税された。これに対し、Yは同年11月、Xに対し損害賠償金として、追加して課税された額に相当する1億4,596万円余を支払った（以下この支払われた金員を「本件賠償金」という。）。Xは本件賠償金を税務署の指導に従い、平成11年度分の確定申告の際に一時所得として申告し、新たに3,595万円余が上乗せして課税された（以下新たに上乗せされた課税を「本件課税」といい、この額を「本件課税分」という。）。そこでXは本件課税分と弁護士費用等の合計額である5,789万円余を請求して提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のような理由から本件課税分相当額についてXの請求を容認、弁護士費用等については請求を棄却した。

(1) 本件軽減措置の趣旨からすると、土地を譲渡する場合は、原則として、一般の長期譲渡所得が課税されるが、法に基づく特別の要件を満たしたときに限り、本件軽減措

置を受けて、一般の長期譲渡所得の課税の一部が免除される。Yの債務不履行により本件軽減措置を受けられなかったことは、本来、自ら負担すべき譲渡所得税のうち本件軽減相当額について免除を受けられたであろうという将来の利益を侵害されたといふべきであり、本件賠償金の支払は、Yの本件特約不履行により逸失した利益についての補填であると解される。

- (2) 本件賠償金の支払は、不動産の売買契約において、売買価格に、売主が負担すべき不動産譲渡所得税を上乗せして売買価格を決定した事例と同じであって、本件賠償金の支払は、本件土地の譲渡代金の増額分にあたるといふべきである。

そうすると、名目は損害賠償金とされているものの、本件賠償金の実質は、譲渡代金の一部と同等に評価すべきである。したがって、本件賠償金の実質的な意味から検討しても、本件賠償金は、非課税所得にはあたらないと解するのが相当であり、Yの本件賠償金が所得に該当しないという主張には理由がない。

- (3) 以上から本件課税には、客観的に明白かつ重大な無効事由が存在しないことは明らかであり、Xは国に対して本件課税の無効を主張して徴収を拒んだり、既納付分について不当利得返還請求を求めたりすることはできず、本件課税分を納付せざるを得ないから、本件課税分については本件特約不履行と相当因果関係がある損害であると認められる。
- (4) 債務不履行による損害賠償請求をするに伴って弁護士費用等を請求するには、弁護士費用が訴訟費用とされていないこと及び金銭債務不履行の損害金を遅延損害金に限定した民法419条の趣旨などに照らし、不法行為の場合のそれと同様な評価を受ける

事情、すなわち、債権者が任意の履行を受けられず、訴えの提起等を余儀なくされた場合において、その不履行が不法行為をも構成するような強度の違法性を帯びており、債務者において債務の存在を争い、債権者の提起した訴訟に応訴して争うこと等が社会通念上相当でないと認められるかどうか等の事情を総合して、これが不法行為に伴って弁護士費用等を請求できる場合と同様に評価できる場合に限って、弁護士費用等が債務不履行と相当因果関係のある損害に該当するものと解すべきである。

- (5) Yの本件特約不履行の態様が不法行為を構成するような強度の違法性を帯びるとは認められない。またYがXの債権の存在を争い、これを履行せず、応訴したことが社会通念上相当でないと認めることができない。したがって、Xの弁護士費用等については請求することができない。

3 まとめ

売主の負担すべき譲渡所得税の額が買主の特約履行により大きく左右されてしまうケースで、新たに課税された額と買主の特約違反とは相当因果関係があるとされ、他方、弁護士費用等の請求が棄却された事例である。税制の改正により、優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例は、通常の場合との格差が縮小する傾向にあるが、類似の事例は多いと思われ、注目しておく必要があると考えられる。