

最近の裁判例から (7)－海外在住売主からの買主源泉徴収義務－**国内非居住の売主に源泉徴収せず売買代金を支払った買主が、売主に同税額相当額等の支払いを求め認容された事例**

(東京地判 令2・12・10 ウエストロー・ジャパン) 室岡 彰

日本に非居住の売主から不動産を購入した買主が、売買代金を源泉徴収せずに売主に支払い、本来売主が負担すべき所得税額を負担したため、売主には同額の不当な利得が生じているとして、同額の支払いを求めるとともに、売主が同額の不当利得を買主に返還しないという債務不履行により、買主が加算税等の支払いを余儀なくされたとして、加算税等と同額の支払を求めた事案において、所得税相当額の請求は認容されたが、売主には所得税の納税義務があったとして加算税等の請求は棄却された事例（東京地裁 令和2年12月10日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成29年4月、宅建業者X（原告）は、所得税法上の非居住者であるY（被告）から、マンションの一室を1280万円（本件代金）で購入した。

本件代金は、国内源泉所得（所得税法161条1項5号）に該当することから、Xが、所得税法上の非居住者Yに対して本件代金の支払いをするに当たっては、国内源泉所得たる本件代金から所得税131万円余を徴収して国に納付する義務があったが、Xは、Yに対し、本件代金から本件所得税を徴収することなく、その全額を支払った。

2年後、Xは、税務署長から、令和元年12月24日付けで、本件所得税の金額が法定納期限までに納付されなかったとして、本件所得税と併せて、加算税31万円余、延納税8万円

余の納付を求める加算税賦課決定を受けたため、令和2年1月に、Xはこれらの税を納付した。

Xは、Yに対し、Xが支払った源泉所得税額、加算税等の税額合計170万円余の支払いを求めたが、Yは以下のように主張した。

Xは、業として不動産取引を行う宅建業者であり、Yの住所地が中華人民共和国であることは契約書上からも明らかであったことからすると、X自らに源泉徴収義務があることを認識しなかったとは考えられないにもかかわらず、本件代金全額をYに支払い、その後、3年近くもの間、本件所得税相当額の返還を請求しなかった等の事情によれば、Xは、Yに対する本件所得税相当額の不当利得返還請求権を放棄する旨の黙示の意思表示をしたことができる。

また、Xは、本件所得税分を支払う義務がないのに、本件代金全額をYに支払ったものであるから、民法705条の適用又は類推適用によって、Yは、本件所得税相当額の不当利得返還義務を負わない。

そのため、Xは提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、Xの請求のうち、所得税相当額の請求は認容したが、加算税等の請求は棄却した。

（国際裁判管轄及び準拠法について）

本件売買契約において定められた売買代金債務の履行地は日本国内にあると解され、本

件での不当利得返還義務の債務不履行による損害賠償請求についても、本件売買契約上の売買代金債務に関して生じた不当利得返還請求と密接に関連するものであることからすれば、日本国が本件訴えについての国際裁判管轄を有するものと認められる。

また、本件の事案の内容からすれば、不当利得が生じたことについては、本件売買契約に関連したものであり、本件売買契約が日本国内においてされたと認められることからすれば、明らかに中華人民共和国よりも日本国が密接な関係がある地であるということができるから、本件において適用されるべき準拠法は日本国の民法と解するのが相当である。(不当利得返還請求権を放棄する黙示の意思表示の有無及び民法705条適用の可否)

XがYに対して本件所得税を徴収することなく本件代金全額の支払をしながら、本来の納税義務者たるYに代わって本件所得税の納付をしていることからすれば、Xは、本件所得税相当額の損失を受け一方で、Yは本件所得税相当額を不当に利得しているものということができるから、Yは、Xに対し、本件所得税相当額を不当利得として返還すべき義務を負う。

Yは、XがYに対する本件所得税相当額の不当利得返還請求権を放棄する旨の黙示の意思表示をしたとか、民法705条に規定する非債弁済の適用ないし類推適用をすべきであると主張するが、Yが主張する事実のみから、Xが本件所得税分について支払義務がないことを認識しながら、Yに本件代金全額の支払をしたと認定することはできないし、そのような事実を認めるに足る証拠もないことからすれば、Yの主張は失当である。

(所得税相当額の返還による債務の不履行の有無)

Xが所得税法上の源泉徴収義務者である以

上、Yから本件所得税相当額の返還を受けるかどうかにかかわらず、Xには本件所得税を納付すべき義務があるのであるから、本件所得税を納付しなかったことによって生じた本件加算税及び延滞税は、Yが本件所得税相当額の返還をしなかったことと相当因果関係のある損害ではない。

以上により、Xは、Yに対し、不当利得返還請求権に基づき、本件所得税相当額である131万円余の支払を求める限度で理由があるから、その範囲でこれを認容し、その余は理由がないから棄却する。

3 まとめ

本件では、不動産取引を業とする宅建業者である買主が、売主が国内非居住者である場合の源泉徴収義務を知らなかったか、または、失念したため、売主に源泉徴収せず売買代金を支払い、約2年後に同所得税に加え、加算税等の支払いも余儀なくされた事案である。

本件は、国内非居住の売主との売買を行う際の留意すべき事項としての参考例となる。

なお、一般的に、売主が国内源泉徴収をすべき非居住者に該当するかを買主自身で判断することは難しく、売主の住民票が売買対象物件にあり、固定資産税評価証明書の売主住所が国内にあることも確認し、国内源泉徴収の義務がないと判断し取引したものの、買主には国内源泉徴収義務があるとされた裁判例(東京地裁 28.5.19 RETIO106-112)もあるので、国内非居住の売主との売買においては、必ず税理士等に確認することとしておくがトラブル防止にも有効と考えられる。

(調査研究部調査役)