

最近の判例から

(3) - 源泉徴収義務の説明 -

外国法人から不動産を譲り受けた場合と税務指導契約に係る報酬金支払いの源泉徴収義務について、説明義務はないとした事例

(東京地判 平22・10・18 ウエストロー・ジャパン) 小野 勉

宅建業者の媒介で外国法人からマンションを購入した買主が、媒介契約に基づく重要事項説明違反および税理士の税務指導契約に基づく適切な税務指導義務や信義則上の注意喚起義務違反により、過大な税負担をした等として、債務不履行や不法行為による損害賠償請求をした事案において、税理士に支払われた報酬金は売買契約の情報提供に対する紹介料や謝礼金だから税務指導契約は成立せず、宅建業者や税理士に源泉徴収義務を指摘すべき信義則上の義務はないとした事例（東京地裁 平成22年10月18日 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

買主Xは、宅建業者Y1の媒介で、外国法人からマンション2室を購入したが、当該外国人に対し、所得税法（212条1項）上の源泉徴収を行うことなく売買代金を支払い、また当該外国法人の顧問税理士であったY2に対し、所得税法（204条1項2号）上の源泉徴収を行うことなく税務指導料と称した報酬金を支払い、法定の納期限までに各所得税を納付しなかったために、後に各所得税本税のほか、各不納付加算税及び各延滞税を課せられ、結果的に、当該外国法人から返還を受けた売買代金支払に伴う所得税以外の税金については、これを自ら負担して納税した。

そこで、買主Xは、前記納税額相当のX負

担は、主位的に、税理士Y2が、Xとの間の税務指導契約に基づく適切な税務指導義務、もしくは前記売買契約成約の条件として、XにY2との税務指導契約締結させたことに伴う、Y2に対する前記売買契約上の問題点確認義務に反して、源泉徴収義務の必要性を告知しなかったという、債務不履行又は共同不法行為により生じた損害であると主張して、Y1らに対し連帯して、674万7215円及び遅延損害金の支払いを求め、また予備的に税理士Y2に対しては、税理士報酬支払いに伴いXが納付したその所得本税相当額につきY2に不当利得が生じしているとして、80万2100円の返還と遅延損害金の支払いを求めて訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示した。

(1) Xは、Y2との間で本件売買契約をめぐる税務指導契約を締結し、Y2はXから本件報酬金の授受にあたり、報酬内訳を税務指導料とする請求書や領収証の取り交わしをしている。しかし、事実経過に照らすと、XがY2に交付した本件報酬金は、実際には本件売買契約の情報提供したことに対する紹介金や謝礼金といった性質の金員であり、Y2が作成した請求書や領収書において「税務紹介料」の記載があるのは、宅建業法違反のおそれを回避するための名目上のものに過ぎないと認

められるし、XとY2の間に税務指導契約締結の事実は認められないというべきである。

(2) 本件報酬金は、前記のとおり、Y2の税理士としての業務に支払われたものではないから、本来所得税法204条1項2号の源泉徴収対象となるべき報酬に該当するものとはいえない。したがって、本来であれば、Xにはその源泉徴収義務はなかったことになるから、Y2が、Xに対し、かかる義務の存在を説明すべき法的義務を負うということもできない。

(3) Y1は、宅建業者としてXとの間で媒介の契約を締結したに過ぎないし、もともと宅建業者たるY1において、その重要事項説明の内容として、Xが負担すべき税金の内容や金額、源泉徴収義務の存否等についてまで、これを調査、報告すべき義務を負うものではない。

(4) 税務指導料名目の報酬は、税理士としての業務に関する報酬ではなく、本来であればXにその源泉徴収義務はないが、税務署において、これを税理士としての報酬として源泉徴収義務があると認めたことはやむを得ないし、Xが税務署の指導に従って納付した所得税本税70万円は、Y2のための所得税として納付したものであるべきである。とすれば、XによるY2の所得税の納付は、本来その必要性がないものであっても、これによって同額の損失を被った一方、Y2は、原則として同額相当の所得税の支払義務を免れるという利益を得たものと解するべきである。Y2は自ら確定申告に際し本件報酬も収入として適正に申告していると主張するが、それを裏付ける資料の提出に応じなかったこと等から、Y2の主張は信用することができない。

(5) 以上によれば、Y1とY2には、もともとXに対し、訴外外国法人に支払われた本件売買代金、またY2に支払われた本件報酬金

につき、Xにその源泉徴収義務があることを告知すべき契約上の義務も、信義則上その他の法律上の義務もないから、これを告知しなかったことが、Y1らの債務不履行又は不法行為となる余地はなく、XのY1らに対する損害賠償請求はいずれも理由がない。しかし、Y2は、Xが本件報酬金支払に伴うY2の所得税を納付した結果として、70万円相当の利益を得たものと解すべきであるから、XのY2に対する前記70万円及び遅延損害金の支払いを求める不当利得返還請求は、その全部について理由がある。

3 まとめ

宅建業者の税に関する説明と責任について、宅建業者には、原則として取引関係者に対し、税について説明したり、調査したり、調査の求めに応じる義務はないとする判例(大阪高判昭49.11.6、東京地判昭49.12.6)がある。

本事例は、外国法人から不動産を譲り受けた場合、源泉徴収義務について媒介業者の説明義務等が争われた事案である。源泉徴収義務がある場合、土地建物等の譲渡対価を支払った月の翌月10日までに納付することが必要で、納付期限を過ぎると、不納付加算税や延滞税の支払い義務が生じることになる。判決にあるように源泉徴収義務について宅建業者に調査や説明義務は原則ないが、国際化の流れの中で、外国法人等所有の不動産取引も今後増加すると思われるので、外国法人等所有の不動産取引を業者として媒介する場合は、買主や売主に源泉徴収義務の可能性があること、買主自ら税務署への照会、又は税理士等に相談すべきことを助言することは必要と思われる。

(調査研究部調査役)