

最近の裁判例から (8)－消費税の説明義務－**消費税相当額を含めない売買代金により売主が損害を被ったとして媒介業者に求めた損害賠償請求が棄却された事例**

(東京地判 平30・6・6 ウエストロー・ジャパン) 三輪 正道

土地建物の売主が、媒介業者が本件建物の消費税相当額を含めて売買代金を検討させるべき善管注意義務に違反したため、消費税相当額を含めない売買代金で買主に売却することとなり、買主から得べかりし本件建物の消費税相当額の損害を被ったと主張し、媒介業者に対し、媒介契約の債務不履行に基づき、消費税相当額等の損害金支払いを求めたが、その請求が棄却された事例（東京地裁 平成30年6月6日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成28年9月、売主X（原告・個人）は、賃貸物件として運用していた土地建物売買の媒介契約を、媒介業者Y（被告）と締結した。Yの担当者は、本件媒介契約書「本体価額」欄に「金1億3800万円」、「建物にかかる消費税額及び地方消費税額の合計額」欄に「金0円」、「媒介価額」欄に「総額金1億3800万円」と記載したが、Xに対して、本件建物の売買代金に消費税がかからないとの説明はしておらず、Xからも消費税のことは話題にできなかった。

平成28年10月、Yの従業員で宅地建物取引士A（本件媒介契約締結時の担当者から変更）は、買受申込金額が総額で1億2000万円と記載された買主作成の「不動産（取り纏め）買受申込書」等を、Xにファクシミリ送信するなどして本件不動産の売却を持ち掛けたが、Xは、最低売却希望価格である1億2500万円を下回っているとして、売却を断った。

平成28年12月、Aが、Xに対し、再度、前

記同条件で同買主への売却を持ち掛けたところ、Xは本件不動産を売却することとし、同月、Xは、Aの立会いのもと、本件不動産を1億2000万円で売却する旨の売買契約を締結した。本件売買契約書「売買代金」欄には、「金120000000円」と記載されたが、同欄中の「消費税等相当額 円を含む」は空欄のままであった。

平成29年6月、Xは、本件建物の消費税相当額を含めて売買代金を検討させるべき善管注意義務にYが違反したため、Xが消費税相当額を含まない売買代金で売却することにより、買主から得べかりし本件建物の消費税相当額の損害を被ったと主張し、Yに対し媒介契約の債務不履行に基づき、消費税相当額である387万円余等の支払いを求め、提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求を棄却した。

（善管注意義務違反の有無、因果関係）

事実認定によれば、①XとYとの間で本件媒介契約を締結した際、本件不動産の売却に関する消費税について話題となっていなかったこと、②Yは、買受申込金額が総額で1億2000万円と記載された「不動産（取り纏め）買受申込書」等をXに提示したところ、Xは、上記買受申込金額が自己の最低売却希望価格である1億2500万円を下回っているとして、一旦、買主への売却を断った後、上記買受申込金額で買主への売却に応じる意思を固めているが、この間、

Xは本件不動産の売買について自己の顧問税理士と相談していたこと、③本件売買契約締結に先立つ打合せで、Xが、Aに対して、本件不動産の売買でXに消費税がかかるか否かについて聞いたが、Aは、Xにおいて税務署や税理士に直接確認するように言ってXに専門家と相談する機会を与えていたこと、④本件売買契約書の記載や、契約締結日のやり取りからは、本件不動産の売買代金が総額で1億2000万円であり、これ以外にXが買主から別途消費税を受領できないことは明らかであるが、X側からは特段の異論もなく、契約締結に至っていることを指摘できる。

これらの各事情に照らせば、Xの関心は、本件建物の消費税相当額を買主から受領することができるか否かではなく、専ら、本件不動産が総額いくらで売却できるか否かにあったといえるところ、(既に顧問税理士と本件不動産の売買について相談していた) Xにおいて、税理士等の専門家と消費税について相談する機会が与えられた上で、売買代金の総額を1億2000万円とする本件売買契約が成立したといえる。

従って、YがXに対して、本件建物の消費税相当額を買主から受領することが可能であることを明示的に説明しなかったことで、直ちに本件媒介契約に基づく善管注意義務違反があったとはいえず、また、そのような説明をしなかったことが、Xが本件建物の(外税計算による)消費税相当額を受領できなかったことと因果関係があるともいえない。

なお、Xは、本件媒介契約書消費税記載欄に「金0円」と記載されていたことや、本件売買契約書消費税等記載欄が空欄とされていたことも問題とするが、前者について、Xは、本件媒介契約の締結時点において免税事業者であり、本件媒介契約書の「本体価額」欄に記載された「金1億3800万円」(あるいは「媒

介価額」欄に記載された「総額金1億3800万円」)も目標売却額にすぎなかったのであるから、これにより、YがXに対して、消費税相当額を含む売買代金について故意に事実を告げなかったとか、不実のことを告げたということとはできない。

しかも、上記の「金0円」の記載によって、本件建物に消費税がかからないと誤信したわけではないとX本人がこれを認める供述をしており、上記金額とXの主張する損害との間に相当因果関係があるともいえない。また、上記の消費税等記載欄が空欄となっていることについても、本件建物に消費税がかかるか否かを問わず、売買代金の総額として1億2000万円であることは明示されていたといえるから、YがXに対して消費税相当額を含む売買代金について故意に事実を告げなかったとか、不実のことを告げたということとはできない。

3 まとめ

本事例にもあるように、宅建業者は、売買当事者等から税金の相談を受けた場合、税務署への照会や税理士等の専門家に相談することを勧め、宅建業者自らが、安易に回答をしないことが求められる。

宅建業者は、原則として、取引関係者に対し、不動産取引に関する税についての説明や、調査に応じる等の義務はない。

税が賦課されないことを確約保証して取引を勧誘し、顧客がその勧誘に応じた場合には、信義則上、税について十分に調査し、その結果、課税されることが判明すれば、顧客に直ちに説明し、不測の損害を負わせることのないようにするべき義務があるとした裁判(大阪高判 昭49・11・6 ジュリスト585-7)もあり、対応には十分注意する必要がある。

(調査研究部調査役)