

照会・回答業務

特殊な税金の調査・説明義務について

中野 信太郎

照会のあらまし

土地や建物の売買・賃貸・相続など不動産にかかる税金は、当事者にとって関心の高いところであるが税金計算は複雑であり、一般の消費者は苦勞することが多い。

不動産の売買で、不動産業者はこういった税務についてのアドバイスを求められるケースがあるが、どこまで調査、説明する必要があるだろうか。ここでは、外国人に限らず日本人でも日本国内に住所を有しない人など非居住者から土地を購入した場合の源泉徴収制度の告知について、問合せのあった事例を参考に検討してみたい。

事例の概要は、外国に居住する売主の所有土地を媒介業者の紹介により購入した買主が、契約後しばらくして税務署から「非居住者・外国法人の所得に係る源泉所得税」が未納である旨の催促を受けたが、契約時の媒介業者

の不動産を取得したときにかかる税金の説明では、その説明がなかったとのことであった。

問題の検討

事例の税務は、平成二年度の税制改正により、所得税法第二二二条（源泉徴収義務）で、「非居住者又は外国法人から国内にある土地等を譲り受けた者は、その対価を支払う際に、（譲受人は譲渡人に代わって）譲渡対価の一〇％の所得税の源泉徴収を行う必要がある（ただし、個人が居住用に譲り受ける一億円以下のものは不要）」とされた。買主は契約の際、媒介業者にこの売買でかかる税金について確認を求めたが、媒介業者は本件については何の説明もしなかった。しかし契約後、税務署から納付請求を受けたので、媒介業者に責任があると主張したものである。

宅地建物取引業法第三五条第一項では、不動産の売買契約の締結に先立ち、媒介業者が

ら説明すべき重要事項を列挙しているが、税金はこの各号には規定されていない（六号では「代金……以外に授受される金銭の額及び当該金銭の授受の目的」を説明しなければならないとしているが、ここでいう金銭とは、取引に伴って両当事者間で授受される金銭を指し、税金その他諸経費は該当しない）。

しかし、業法第三五条第一項本文は「少なくとも次の各号に掲げる事項」と規定し、第四七条第一号は「重要な事項について、故意に事実を告げず、又は不実のことを告げる行為」をしてはならないと規定する。そこで税についてはどこまで説明しなければならないかが問題となる。

この点について判決例は「法律上は、宅地建物取引業者は原則として取引関係者に対し、税について説明したり、あるいはこれについて調査したり、又は調査の求めに応じるなどの義務はないものというべきである。しかしながら、業者が顧客に対し、税が賦課されないことを確約保証して取引を勧誘し、顧客がこれを信じてその勧誘に応じたような場合は、信義則上、税についての法令等を十分に調査研究し、その結果課税が免れないことが判明すれば、これを直ちに顧客に説明する等の措置をとって、取引の結果顧客に不測の負担（損

害)を負わせることのないようにするべき義務がある。」(大阪高裁判決・昭和四十九年十一月六日・ジュリスト五八五号七頁)とし、また学説も「原則的には義務はないものと解すべきかと思われるが、その重要度により、また特に依頼者から尋ねられて間違つて答えたときは責任を免れないであろう」とする(明石三郎著「不動産仲介契約の研究」二七五頁)。下級審の判決例では、棚卸し資産のため固定資産の交換の特例を受けられないにもかかわらず、税金が賦課されることはないと言明したのが不法行為になる、としたものがある(東京地裁・判決・昭和四十九年十二月六日・判例タイムズ三三三二号一九〇頁)。

本件の場合、買主からの問合せに対し媒介業者は積極的に虚偽の事実を告げたものではないにしても、買主から質問を受けていながら、必要な調査を怠り、非居住者などの譲渡にかかる買主の源泉徴収義務制度の存在に気づかず、その説明をしなかったために、買主に納付請求がきたものであるから、買主が納付した後、何らかの事情により売主から徴収できなくなり、不測の出費をすることとなった場合には、調査義務を尽くさなかったとして、その責任を追求されることになろう。

(調査研究部研究員)

私の出向元、保険会社は転勤の多いところで、二十三年間の勤務のうち、引越し回数九回になる。首都圏での転居を除くと、和歌山市、土浦市、宇都宮市にそれぞれ三年住み、いずれの土地も子供の成長と共に思い出深いものとなっている。初めての関西、和歌山市では、どこを向いても関西弁が聞こえ、いささか閉口

お国訛り



山本 哲

したが、慣れるに従い、和歌山、浪花、河内、京都とそれぞれの違いが分かるようになった。更に、和歌山弁にも海沿いの荒っぽい言葉と紀の川中流のゆったりとした言い回しとがあり、県内でも随分と違うものだと感じ入った。

一方、北関東の土浦市は、語尾の上がる茨城弁が人なつっこい。デパートの駐

車場を出るとき、時間オーバーしていたのに「いかつべ」と言つて、おじさんが通してくれたのを、子供たちは大喜び、しばらくは「いかつべ」を連発していた。

また、宇都宮市の栃木弁は、茨城弁と変わらないように聞こえ、どちらも「イ」と「エ」の転換が微妙で、今だによく理解できない。江戸を「イド」と発音するのは納得できるが、そうかと思えば茨城は「イバラギ」でもなく、「エバラギ」のように聞こえるのがややこしい。

郊外のホテルに「目黒エンペラー」ならぬ「ホテルインペラー」とあったのはシヤレであろうが、大衆食堂のメニューに「イヒフライ」と書かれてあったそう。

時に、当機構は、各地方公共団体の協力の基に成り立っている。県庁からの電話相談を受けるたび、お国訛りに話し手の表情が汲み取れるようで、心なごむ思いがする。では、こちら側の印象はどうなのだろうか。こちらが普通に話しているつもりでも、標準語でまくしたてていると受け取られることがある。せめて味気ない標準語でも、ゆつくりとていねいに話すことを心掛けようと思うこの頃である。

(調査研究部調査役)