

最近の判例から

ビル用地の交換契約に係る課税と要素の錯誤

(東京地判 平七・一二・二六 判時一五七六一五二) 橋本 行雄

商業ビル用地の買収を目的に行われた交換契約において、税務当局から法人税法五〇条および所得税法五八条の適用が否定され、高額の特税負担が生じたことについて同交換契約の要素の錯誤による無効を認めた事例。(東京地裁平成七年二月二六日判決 確定判例時報一五七六号 五一頁)

一 事案の概要

業者Xは、昭和六〇年頃から新宿の商業ビル用地の買収を進めており、その買収対象地にA(Yの父)所有の甲土地建物があったので、AはXから再三にわたり売却要請をうけたが、譲渡課税の問題や本業に対する影響を危惧し、売却を拒否していた。

しかし、Xが甲土地近隣にXが所有する乙および丙土地と甲土地を交換し税法上の交換の特例を受ければ、交換差金等以外の課税問

題が生じないこと、また、Aの住居・店舗はXの費用負担で丙土地上に建築するなどを提案し、交渉を続けた結果、課税問題が生じないことを大前提として、AはXの申し入れを受け、昭和六三年一月二五日付け覚書を締結した。

同覚書では、Xは法人税法五〇条、Aは所得税法五八条の各特例の適用を条件に、本件交換によりX、A各所有土地を譲渡すること(二条)、Aは甲建物をXに売渡し、Xはこの代金相当額で丙土地上にA仕様の住居・店舗を建築し、Aに売渡すこと(二条)、右交換により税金その他予定外の損害がAおよびYに発生した場合はXがすべてこれを補償すること(六条一項)などが合意された。

平成三年一月一八日、交換の準備が整い、XA間で正式に乙および丙土地と甲土地の交換契約、また、前記建物に係る売買契約を締

結した。なお、本件交換契約書等においてXは、Aに対しXが試算した本件交換に伴う交換差金二億二、九五〇万円とこれに課税される公租公課七、六一〇万円および諸経費一、三三六万円を支払うこと、またXの試算を超過した場合の公租公課はすべてXが負担することが明記されていた。

平成五年七月三〇日、所轄税務署長は、Xに対し法人税法五〇条の適用を否定して、他一件の計上もれと併せ、納付税額を二億七、七九五万円とする更正処分並びに重加算税六、八八八万円等の賦課決定処分をした。

一方、平成三年八月二六日にAが死亡し相続により本件乙、丙土地を取得していたYに対しては、平成五年二月一七日、税務当局から所得税法五八条の適用否定の示唆があり、Yは納付税額三億、六五四一万円の修正申告を行った。

Xは、本件交換契約は税の特例適用を前提としており、要素の錯誤により無効であると主張し、Yに対し、取得土地乙、丙につき、所有権移転登記の抹消を求め、提訴した。

Yは、課税問題が生じた場合はXにおいて課税相当額を負担する旨の合意があったと主張した。

## 二 判決の要旨

これに対して、裁判所は、

- (1) 本件交換は、①税法上の交換の特例によりX・A双方に交換差金以外の課税問題が生じないことを大前提として締結されたものであり、②かつ、課税問題を生じないで交換が実現できるという動機を相手方に表示しており、③税法上の特例の適用が否定され、多額の課税負担を免れないとすれば、Xは本件交換の申込みをせず、Aもその承諾をしなかつたといえるから、特例の適用は交換契約の要素になつていないものと認められた。

- (2) YのXにおいて課税相当額負担の合意があつたとの主張に対しては、前記覚書六条一項は、特例適用が否定された場合の課税負担の補償措置を定めたものとは解することができず、交換の正式契約の締結に支障とならない程度の予定外の損害について補償措置を定めたものに過ぎないとして、その主張を斥け、

- (3) 本件交換は、要素の錯誤により無効であるとのXの本訴請求を認容した。

## 三 まとめ

本判決において、Xが商業ビル用地の買収のためAに積極的に働きかけ推進したという経緯は認めているものの、X、A双方とも税の特例が受けられること前提とし、これを表示していたから、本件交換は要素の錯誤により無効であり、覚書六条一項は課税問題発生の際の取決めではないとした。

しかし、課税の特例が適用されない場合の定めがないとすれば、Yが主張するように、Yは契約を締結しなかつたであろうと思われる。加えて本件は、X側の棚卸資産か固定資産かの認定をめぐる更正処分であるように推測されるだけに、Yには割り切れない思いであろう。Yの立証が充分であつたのか、考えさせられる事案である。

