

最近の判例から

(4)

マンション建設に伴う課税の説明

(東京高判 平一〇・四・三二 判時一六四六一七二) 小林 誠吾

マンション建設業者が等価交換方式によるマンション建設の課税について誤った説明をし、これを信じて契約を締結したところ、多額の納税を余儀なくされたとして、損害賠償を請求した事案において、建設業者の契約締結上の過失責任を認めた事例(東京高裁平成一〇年四月二二日判決 上告 判例時報一六四六号七一頁)。

一 事案の概要

建設業者Yは、昭和六二年三月、本件土地の所有者X₁、X₂に、等価交換方式によるマンション建設を持ちかけた。

その際、Yの担当者Aらは、等価交換方式によればマンションの建設に伴う課税は全くされないか、又は特段の用意が必要な多額の税負担が生じることはない、とXらに説明をしたので、Xらは、これを信じて、昭和六三

年三月、Yと建設工事請負契約を締結した。Yは、その後業者Bと交渉して、本件マンションの区分所有建物一五戸をBに売却する売買契約を締結させた。

しかし、Aらの説明が誤っていたため、Xらは、租税特別措置法三七条の五の特例の適用を受けることができず、多額の所得税及び地方税の納付を余儀なくされた。

Xらは、Yに対し、等価交換方式により譲渡所得税その他の課税のない形でマンションを建築する旨の業務委託契約が成立していたとして、債務不履行に基づく損害賠償を求めた。

第一審は、同業務委託契約が成立していたとは認められないとして、Xらの請求を棄却した。

Xらは、控訴して、予備的請求として、AらがXらに対し租税特別措置法の適用につい

て誤った説明をし、Yと契約を締結させたから、契約締結上の過失がある等と主張した。

二 判決の要旨

控訴審は、次のような判決を下した。

(1) 主位的請求(債務不履行に基づく損害賠償請求)については、第一審同様、請求の理由がないとして棄却したが、

(2) 予備的請求については、Aらは、マンション等の大手建設業者の従業員として、等価交換方式について正しい知識を持ち、十分な理解をした上、Xらに対し誤解を招くことがないように正しく説明すべき義務、Xら及びBとの間で、Xらに多額の税負担が生じないように打合せ、調整を図り、工夫をする等すべき義務があるのに、これに違反したのであるから、Yには、契約締結上の過失及び契約履行段階における過失があったとしたが、

(3) 損害額については、租税特別措置法三七条の五は課税の繰延べに過ぎず、Xらが現時点において具体的にいくらの損害を被ったかを算定することは困難であるので、民事訴訟法二四八条に則り、諸般の事情を総合考慮して、Xらが被った損害を納付額の約三分の一とし、

(4) Xらには、顧問弁護士等の専門家に全く相談しなかった過失があるとして、二割を相殺し、

(5) Yに対し、 X_1 に一、〇〇八万円、 X_2 に一、三二二万円を支払えと命じた。

三 まとめ

不動産取引に伴う課税に関し、媒介業者又は売主業者が課税されないと保証又は明言をした場合、その責任があるとするのが、これまでの判例である（媒介業者について、大阪高判昭四九・一一・六ジュリスト五八五―七。売主業者について、東京地判昭四九・一二・六判タ三三二―一九〇）。

本件は、マンション建設業者が等価交換方式の課税について誤った説明をして、契約を締結させた場合の責任を認めたものである。妥当な判決であろう。

また、損害額の算定に関し、課税繰延措置不適用の場合について、判断が示されたのは、初めてである。注目すべき判決であろう。

最近の判例から

(5)

管理費の滞納額の清算

(東京地判 平八・八・三〇 金商一〇二五―三〇) 一木 卓馬

中古マンションの売買契約において、買主が管理費の滞納額を明らかにすることとその清算を求めたのに対し、これを怠ったのは、売主及び媒介業者の債務不履行であるとして、売主に対し手付金相当の違約金の支払いを、また、媒介業者に対し手数料の返還を命じた事例（東京地裁 平成八年八月三〇日 判決 控訴へ和解）金融・商事判例一〇二五号三〇頁）。

一 事案の概要

買主Xは、平成六年五月二〇日、媒介業者 Y_4 の媒介で、売主 Y_1 、 Y_2 （ Y_1 の妻、同年七月離婚）、 Y_3 （ Y_2 の母）の代理人A弁護士と、中古マンション（総戸数五戸、三階建、専有面積一二二・三七㎡）を、代金八、〇〇〇万円で購入する旨売買契約を締結し、手付金八〇〇万円を支払った。また、Xは、同日、 Y_4 に

媒介手数料の半額一二六万六、九〇〇円を支払った。

本件売買契約は、 Y_1 がB銀行に多額の債務を抱え、その返還に充てるため、任意売却されることになったものであり、Xは、同マンションの他の専有部分を購入していた。

また、 Y_1 は同管理組合の理事長であった。本件売買契約の重要事項説明で、 Y_4 の担当者は、説明書に「管理費清算金」は「未定」と記載したが、管理費の滞納額について、「二、三カ月程度の滞納があるが引渡までには清算する」とXに説明した。

Xは、A及び Y_4 に滞納額を明らかにするよう求めた。

同年七月二十八日、管理組合の総会が開催され、滞納額は一二六万五、九〇〇円と報告されたが、内訳不明のため、承認されなかった。翌二九日の決済は、管理費の清算未了のため