

最近の判例から (18)－契約の解除と不動産取得税－

契約の合意解除による所有権の復帰は地方税法にいう「不動産の取得」に該当するとして、不動産取得税賦課決定処分を認容した事例

(東京地判 平26・8・26 ウエストロージャパン) 村川 隆生

所有する区分所有建物の一室について、売買契約に基づき買主への所有権移転登記を完了した売主が、本件移転登記に先立ち競売開始決定を原因とする差押登記がされていたことから、本件所有権移転登記を抹消し所有権を復帰させたところ、自己を納税義務者とする納税通知書が送付されてきたことから、処分行政庁に対し、不動産取得税賦課決定処分の取消しを求めた事案において、本件不動産の所有権は、本件売買契約の合意解除によって取得したものであり地方税法にいう「不動産の取得」に該当するとした事例（東京地裁平成26年8月26日判決 棄却 ウエストロージャパン）

1 事案の概要

X（原告）は、平成24年8月30日、その所有するマンションの一室（本件不動産）につき、買主Cと売買契約（本件売買契約）を締結し、同年9月6日、Cを所有者とする所有権移転登記手続を行い、その登記（本件移転登記）がされた。

本件不動産については、本件移転登記に先行して、同月5日付け東京地方裁判所強制競売開始決定を原因とし、本件マンションの住民Dらを債権者とする差押登記がされており、Xは、本件移転登記後である同月7日、本件差押登記の事実を認識した。なお、Xは、平成23年に発生した大地震の際に本件不動産

に設置されていた温水器の配水管が破損して漏水が発生し、階下の居住者Dらから損害賠償請求訴訟を提起され、平成24年8月8日、Dらに対して損害賠償金約2200万円を支払うこと等を内容とする仮執行宣言付判決を受けていた（競売開始決定は本判決に基づく）。

X及びCは、同年11月15日、錯誤を原因として、本件移転登記の抹消登記手続を行い、その登記（本件抹消登記）がされた。東京法務局は、同年11月21日、東京都千代田都税事務所に対し、本件不動産について、錯誤を原因として、CからXに対する所有権移転登記が行われた旨を通知した。

処分行政庁は、平成25年4月5日、本件不動産の取得について、Xを納税義務者として、Xに対して納税通知書を送付した。

Xは、本件不動産の所有権は、本件売買契約によって買主Cには移転しておらず、本件抹消登記により、Xが新たに本件不動産の所有権を取得したということはできず、地方税法73条の2第1項の「不動産の取得」には当たらないなどとして、不動産取得税賦課決定処分の取消しを求めて提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示して、原告の請求を棄却した。

(1) 不動産の売買契約の合意解除は、遡及的に売買契約を無効にする効果を有しているも

の、売買契約によって当該不動産の所有権が買主に移転した事実自体を否定することはできない。そして、不動産取得税が不動産の所有権の移転の事実自体に着目して課税されるものであることに照らせば、売買契約の合意解除に伴う所有権の復帰は、課税上、売買契約の相手方（買主）から元の所有者（売主）への新たな所有権の移転があったものとして捉えるべきものであり、地方税法73条の2第1項にいう「不動産の取得」に該当するものと解するのが相当である。

本件不動産については、前記前提事実のとおり、Cが、本件売買契約に基づき、本件不動産の所有権を取得したことは明らかである。この点、原告は、本件移転登記に先立つ本件差押登記があるから、本件不動産の所有権が実体的にCに移転したということはできない旨主張している。しかしながら、本件売買契約は、原告も自認しているとおり、契約当事者である原告とCとの間では有効であり、本件差押登記によって、Cによる所有権の取得自体が妨げられるという関係にはない。

(2) 原告は、本件差押登記がされることが分かっているならば、本件売買契約を締結することはなく、本件売買契約は錯誤（民法95条）により無効である旨主張している。しかしながら、全証拠を精査しても、本件売買契約について、本件売買契約書その他意思表示の内容と真意との間に食い違いがあったことをうかがわせる事実ないし証拠はない。

また、本件不動産は、本件売買契約の締結時において、第三者に対抗し得る所有権移転登記をすることができなかったというわけではなく、本件売買契約の締結後に本件差押登記がされたことによって、事後的に本件売買契約の効力が執行手続との関係で制約されることになったにすぎず、本件差押登記がされ

たことを理由として、本件売買契約について錯誤を觀念する余地はないというべきである。

(3) 本件不動産の所有名義は、本件抹消登記によって、原告に復帰しているところ、原告及びCは、本件移転登記後に本件差押登記が判明したことから、本件売買契約をなかったことにし、本件不動産の所有名義については、錯誤を原因とする本件抹消登記により原告に復帰させることに合意したことが認められ、同認定を覆すに足りる事実ないし証拠はない。原告及びCが本件売買契約をなかったことにするとの上記合意は、法的にみれば合意解除であると解さざるを得ない。

(4) 以上によれば、本件不動産の所有権は、本件売買契約により、原告からCに移転し、その後、本件売買契約の合意解除によって、Cから原告に新たに移転したものと認められ、これにより原告が本件不動産の所有権を取得したことは、地方税法73条の2第1項にいう「不動産の取得」に該当するから、本件処分は適法である。

3 まとめ

本件は、売買契約が解除され、買主に移転した所有権登記を抹消して所有権を売主に復帰した場合、売主には、地方税法上の「不動産の取得」により不動産取得税の負担義務が生じることを示した事例である。不動産取引の専門家として知っておくべき税務知識の一つと思われる。なお、本件売主は、本件売買契約時に他の区分所有者との間で取引物件の水漏れ事故に関連して訴訟中であり、売却は当該紛争が解決してから行うべきであったと思われる。訴訟中であることの買主への告知の有無は不明であるが、媒介においては、告知すべき重要な事項に該当すると考えられることに注意する。