

特定紛争案件／平成十四年度第一号のあらまし

消費税課税対象外とした媒介業者の

責任をめぐるトラブル 伊藤隆之

一 事案の概要

売主甲は、平成二二年二月、業者乙の媒介により、買主業者丙との間で、事業用ビル一棟を代金五億円、一括決済を条件とする売買契約を締結した。

本社ビル売却にあたって甲は、乙より消費税課税対象外と聞いており、また、売買契約書にも「消費税なし」と記載されていた。これは、乙が、甲の個人の資産売却で消費税の課税対象外と考えたためである。甲が課税対象と知ったのは、税務署からの通知があったからで、その通知は、ビル売却に伴う消費税と無申告加算税として合計八六四万余円を課税するものであった。

甲が、税務署からの通知について乙に確認したところ、乙は、「本契約には消費税は絶対かからず、正当な契約である」と主張したが、甲の申立てによれば、その後、甲と乙の話し

いにより、乙が甲に対して消費税七五一万余円の半分三七五万余円プラス無申告加算税の金額一一二万余円の合計四八八万余円を六か月の分割で支払うことを承諾した。

そこで甲が乙に対して支払請求をしたところ、乙は支払義務はないとし、丙も本件は乙の問題であり、一切関係はないとしたため、紛争になった。

二 調整の経過

委員三名（弁護士一名、建築一名、一般行政一名）により三回の調整を行ったが、第一回目の調整当日、甲の妻丁より甲が数日前死亡した旨の連絡があった。委員より、乙に甲が数日前死亡した旨連絡があったことを告げ、やむを得ず乙のみ事情聴取をした。二回目の調整で丁より、甲の意思を継ぐため、本件の調整を続行してくれるよう依頼があった。甲の相続人は丁、長男、次男の三人であるが、甲

の債務が多額なため、丁と長男は相続放棄をし、次男が限定承認で本件を引き継ぎ、弁護士を代理人として委任したので、丁側の代理人と乙との間で調整を行った。

乙の主張は、本物件は競売になるところ、乙が買主を見つけ、任意売買したもので、債権者に一部債権を放棄させるなど交渉したり、甲に対して多大な貢献をした。甲を気の毒に思ったが支払を承諾した覚えはないし、今は資金繰りが悪化し支払う余裕もなく、かつ、媒介手数料一、五〇〇万円ももらっていない。また、乙は、甲が死亡した以上、申立人が存在せず、次男が申立人になるのは疑義があると主張した。その後乙自身も病気で入院の必要があるとの診断書が提出され、本件の調整には今後出られないので調整を取り下げたい旨の要望書を東京都に提出した。これに対し、丁側の代理人も了解し、今後訴訟で対処することとした。東京都より紛争処理要請書の取下手が提出されたため、本件は取下げとした。

（企画調整部調整第二課長）