

最近の裁判例から (3) – 仲介会社の税金特例説明義務 –

不動産売買に係る税金の特例について仲介会社には調査説明義務は無いとして売主の損害賠償請求が棄却された事例

(東京地判 令6・4・22 判例秘書L07930942)

父親から相続した物件を売却した売主が、「居住用財産に係る譲渡所得の特別控除の特例」が受けられなかったとして、仲介会社は、媒介契約上の善管注意義務もしくは信義則上の義務等として、税金の特例の適用の有無等について調査確認をし、売主が損害を負わないよう配慮すべき注意義務を負うとして、仲介会社に損害賠償を請求した事案で、仲介会社は税法上の規定等を調査説明する義務は負わないとして、売主の請求を棄却した事例。

1 事案の概要

X（原告、個人）らは、令和2年11月頃、Y（被告、宅建業者）との間で、Xらが相続した土地建物（本件不動産）の売却について専属専任媒介契約を締結し、令和3年2月、Yの仲介により、株式会社Aとの間で、本件不動産を4500万円で売却する旨の売買契約（本契約）を締結した。本契約では、建物も売買対象に含んでおり、特約で、引渡から30日以内に、買主が建物を解体する旨が記載されていた。

Xらは、本契約において、建物を取り壊さずに土地と共に売却したため、居住用財産に係る譲渡所得の特別控除の特例（本件特例）を受ける要件（売主が建物取壊しをしたうえで譲渡する）を満たさなかった。（※本契約当時の税制特例要件によるもの）

Xらは、Yは、Xらに対し、本件特例の存

在を一度も説明していないばかりか、本件不動産の売却後に買主が本件建物を解体するという明らかに本件特例が適用されない売却方法を提案して、本契約を締結させた。また、Yは、Xらに対し、本件特例の適用の可否について税理士等に確認を求めるようにも告げていない。

したがって、Y従業員には注意義務違反があり、Yは、債務不履行責任及び使用者責任を負うとして、損害賠償等を求めて、本件訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、以下のとおり判示し、Xらの請求を棄却した。

(1) 本件特例の適用の有無等について調査説明する注意義務について

Xらは、Yが本件特例の適用の有無等について調査確認し、これをXらに説明する注意義務に反したと主張するが、Xらと媒介契約を締結した宅地建物取引業者であるYは、依頼者であるXらに対し、善管注意義務を負うほか、信義を旨とし、誠実にその業務を行わなければならないとされているものの、税の専門家ではないので、自ら税法上の優遇措置等について説明して勧誘したなどの特段の事情のない限り、当該取引に係る税法上の規定等について調査し依頼者に告知する義務を負うものとは認められない。本件において、

XらとYの間で本件特例や本契約に係る具体的な課税額等について具体的な話がされたとの事実は認められない。さらに、認定事実によれば、Xらは、専ら友人から本件特例についての情報を得ていたものであり、Yが本件特例によって所得税の控除を受けられる可能性があることを理由として本件不動産の売却を勧誘したなどの事情は認められない。

したがって、Yが、本件特例の適用の有無等について調査確認し、これをXらに説明する注意義務を負っていたとは認められないので、Yが、本件不動産の売却の仲介に当たって、Xら主張に係る注意義務に違反したということとはできない。

(2) 本件特例の適用の可否について税理士等に確認を求めることを告知すべき注意義務について

前記のとおり、Yは宅地建物取引業者ではあるものの、税の専門家ではないので、特段の事情のない限り、YがXらに対し、積極的に本件特例の存在を告知する義務があるとはいえない。

確かに、建物を残したまま売却すれば本件特例の適用がなくなる可能性がある旨伝えなかったことについては、不親切な面があったといえるが、Yは、Xらに対して本件建物を残したまま売却することをあらかじめ伝えていたのであるから、Xらが本件特例の適用を受けようとするのであれば、それは自らの納税義務に関わることであるから、原則として、その要件等を自ら調査したり、税理士等に相談するなどした上で、建物を取り壊してから売却したい旨の希望を自らYに伝えるべきものである。

また、YがXらに対して交付した本契約案内や重要事項説明書には、税金については税理士等への確認をするよう促す文言が記載されていたのであり、少なくともXらがこれを

交付された以降は、Yが課税について了知しておらず、税理士等の専門家への確認を促していたことをXらにおいて認識できたものと認められる。

したがって、Yは、本件特例の存在をXらに告知する義務は認められないところ、Yは、税金については税理士等に確認するようとの一般的な説明を行っていたといえる。

そうすると、Yが、本件不動産の売却の仲介に当たって、Xら主張に係る注意義務に違反したということとはできない。

(3) 結論

以上によれば、Xらの請求は、いずれも理由がないからこれらを棄却する。

3 まとめ

本件は、不動産売買取引における税金の特例を受けられなかった売主が、仲介会社に対して、税金特例の調査説明義務違反を訴えた事案である。

取引における税金の特例については、契約当事者にとっては、重要な要素であり、宅建業者の責任を求める紛争事例も散見されるが、税金相談については、税理士法52条で税理士以外の者が行うことは禁止されているため、契約当事者に対して、そのことを説明認識してもらい、税金に関する相談や調査は、取引当事者自身で税務署・税理士に行うことを理解いただくことが重要である。

本事例のように宅建業者には税金特例について説明すべき義務は無いとした判例（東京地判R6.4.22判例秘書）や、税金の特例が利用できるとして取引を勧誘した媒介業者には責任があるとして、損害賠償金の支払を命じた判例（東京地裁S49.12.6判例タイムズ）についても参照されたい。