

# justax

## No.41

### DEC'96

東京税理士会データ通信協同組合情報事業資料

## 予期せぬ多額の税金を課されて交換契約が無効に

土地取引の場合、何らかの特例を適用して税金が軽減されるならば応じるが、多額の税金が課されるならば取引には応じられないというような交渉場面がよく見受けられます。今回は、交換取引の一方の当事者がもう一方の当事者に対して、交換契約が錯誤により無効であると主張して、所有権移転登記の抹消を求めた興味深い判例を紹介します（東京地裁平成7年12月26日判決 確定）。

◎原告X社は、土木工事の施工、不動産の売買等を目的とする法人で、被告Yらの被相続人甲の所有していたC土地の取得を強く望んでいましたが、甲は多額の譲渡所得税が課されるのを危惧し、X社の買取り要求に全く応じません。そこでX社は、課税問題が生じない交換方式を採用することとし、甲に対し、所得税法58条（固定資産の交換の特例）の適用が可能であるから交換差金以外は課税されない、税金のことでは迷惑をかけない、住居・店舗も当社で費用を負担して建築する、などと説得し、X社としても、法人税法50条（交換取得資産の圧縮額の損金算入の特例）の適用により、自社に課税問題を生じないと確信して、自社所有のA・B土地と、甲所有のC土地との交換契約を結びました。ただちに、交換を原因として所有権の移転登記がなされ、その後甲が死亡し、相続を原因としてYらに所有権が移転しました。

X社は法人税法50条を適用して所得金額の計算を行いました。S税務署長はこの特例の適用を否定し、A・B土地の売上利益3億円近くを計上漏れとして更正処分並びに過少申告加算税・重加算税の賦課決定処分を行い、X社は、この更正処分等に対して異議申立て、審査請求をし、係属中です。一方の甲も、所得税法58条を適用して所得金額を計算しましたが、甲の死後、相続人Yは税務当局からこの特例の適用否定を示唆されたため修正申告をし、過少申告加算税が賦課されました。

X社は税務当局から特例の適用を否定され、両者とも高額な課税負担を余儀なくされたから、この交換契約は要素の錯誤により無効であるとして、交換によって被告Yらが取得した土地について所有権移転登記の抹消登記手続を求めて訴訟を提起したのに対して、被告Yらは、課税問題が生じないことが交換の要素となっていたのではなく、課税問題が生じた場合には、甲に錯誤があるか否かを問わずX社が課税相当額を負担する旨合意したものであるから、X社にその支払義務があると主張しました。

◎裁判所の判断は、この交換取引に当たって双方とも、交換差金以外の課税問題を生じないで交換を実現できるという動機を相手方に表示しており、課税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、原告としては交換の申込みをせず、甲も承諾しなかったといえるから、双方に交換差金以外の課税負担がないことがこの交換の意思表示の内容の重要な部分、すなわち交換契約の要素になっていたところ、税務当局によって特例の適用を否定され、双方とも課税負担を余儀なくされたから、この交換は要素の錯誤により無効であるというものでした。

この事案は、課税処分を争う行政事件ではなく、契約当事者の一方が相手方を訴えた民事事件で、その後の課税関係については不明ですが、注目される判決といえます。

(資料提供 税理士情報ネットワーク編集室)