

今回のご相談



イラスト:おのひろゆき

不動産を購入しようとしているお客様がいるのですが、その不動産の所有者は、売買交渉中の今も外国と日本を行ったり来たりしています。理由を聞いたところ、過去に外国に住んでいた時期があり、継続的に行き来しているようです。

このような人から不動産を購入するにあたって注意するべき点はありますか。

民法・
宅建業法
に強くなる

国内に居住していない者から不動産を購入した場合の購入者の源泉徴収義務について

みらい総合法律事務所 弁護士 梁瀬 峰史

【回答】

譲渡人が国内に住所を有さず、かつ、居住していない場合、譲受人（不動産譲渡代金の支払者）に源泉徴収義務が生じることとなります。

本件では、支払者となる買主は売主が国内に居住している者か否かを確認する必要があります。

【解説】

1 不動産取引における源泉徴収とは

源泉徴収とは、法律で定められた一定の支払いをする者が、その支払いの時に法定の税額を差し引いて残額のみを相手方に支払い、

差し引いた税額を国に納付するという仕組みです。源泉徴収制度は日本の所得税制において広範に採用されており、日本の所得税制の大きな特徴の一つとされます。

例えば、会社勤務の人であれば、国内の居住者へ給与等の支払いをする者（所得税法183条1項）である会社が源泉徴収義務を負うことが想起されるかと思います。

そして、源泉徴収制度の中には、「非居住者」と取引をし「国内源泉所得」の支払いをする者は、源泉徴収義務を負う（所得税法212条1項）という規定があります。

「非居住者」とは、居住者以外の個人（所得税法2条1項5号）をいうと

人（所得税法2条1項5号）をいうところ、「居住者」とは、国内に住所を有し、または現在まで引き続いて年以上居所を有する個人をいいます（所得税法2条1項3号）。また、「国内源泉所

2 住所・居所とは

居住者が非居住者かを判断するための、「住所」「居所」とは、法律や施行令にその意味が定められているわけではなく、解説に委ねられています。

「住所」について最高裁は、「反対の解釈をすべき特段の事由がない以上、生活の本拠、すなわち、その者の生活に最も関係の深い一般的な生活、全生活の中心を指し、一定の場所がその者の住所に当たるか否かは、客観的に生活の本拠たる実態を具備しているか否かにより決すべきである」（最高裁 平成23年2月18日判決「判例時報2111号3頁など」としています）。

また、「居所」とは、生活の本拠（住所）とはいえないが、多少の期間継続して居住している場所をいいます（有斐閣法律用語辞典「第5版」）。前記のとおり、居住者の判断にあたっては、「年

得」とは、所得税法161条1項各号に定めがあり、そのうちの5号には、国内の不動産の譲渡による対価が定められています。

つまりは、非居住者が売主となる不動産売買の対価の支払いに際しては、支払いをする者に源泉徴収義務が発生するという規定になっているということになります。

以上」の居所を有する者であることが求められます。

より詳細な居住者と非居住者の区分については、国税庁のタックスアンサー（よくある税の質問）にページが設けられています。判断に迷うようであれば、まずはこれを参照してみましょう（参考資料）。

3 規定の趣旨

なぜ、前記のような非居住者との不動産取引について源泉徴収制度が設けられているかについては、国内にある不動産を譲渡した非居住者等が、申告期限前に譲渡代金を国外に持ち出し、申告のまま出国するという売り逃げ事

例に対処するためのものであるとされます。

4 非居住者と気付かなくても源泉徴収義務を負う？

源泉徴収義務を見過ごしてしまった場合、所得税は源泉徴収義務を負担していた者から徴収することとされています（所得税法221条）。

徴収された者は、所得税法222条を根拠に求償請求をすることはありますが、事実上は実効性がないことも想定され、回収リスクを負うことになります（所得税法221条）。

他方で、前記のとおり、「住所」や「居所」には実質的な判断が必要です。例

えば国籍や住民票の登録が国内にあれば足りるというものではありません。しかし、調査権限を持たない私人が

実質的な判断を行うことが困難な場合にまで源泉徴収義務を課すことは

疑問が呈されています。譲渡人が売り逃げを真に画策し、非居住者であることを隠し、代金を源泉徴収なしに受領し、これを国外に持ち出し、その後、非居住者であったことが発覚する…といった場合にも、やはり支払いをする者に源泉徴収義務を負担させるかというと酷であるという評価はあるでしょう。

このような支払者に予期せぬ不利益をもたらす可能性があるにもかかわらず、今のところ裁判例では、非居住者と

の不動産取引における源泉徴収義務を負担する場面を限定的に解釈することを明示的に認めたものは見当たりません。

5 最後に

本件のご相談のように、少なくとも相手方が海外に住所・居所がある可能性があると認められる場合は、入出国の有無・頻度、滞在期間、海外における家族関係や資産状況など住所・居所についての詳細を確認する必要があり、慎重に進めることが必要となるでしょう。

※所得税法は民法・宅建業法のカテゴリには属しませんが、実務の参考となるので取り上げ解説しました。

参考判例

類似の裁判例として、以下があります。

- ①東京地裁 平成23年3月4日判決
- ②東京高裁 平成23年8月3日判決(①の控訴審)
- ③最高裁 平成24年9月18日

結果:②の上告不受理決定

不動産会社(買主)が、売主との間で、国内不動産の売買契約を締結し譲渡対価を支払ったが、その際、所得税の源泉徴収をしなかった。これに対し、買主に税務調査があり、所轄税務署長は『売主は非居住者に該当するから買主において源泉徴収義務がある』と判断し、買主に対し、源泉徴収に係る納税告知処分および不納付加算税不可決定処分をした。

買主は『売主の非居住者性の認識は不可能であったため源泉徴収義務を負わない』などと主張して納税告知処分の取消し等を求めたが、第一審の裁判所は『買主は、売主が日本の住所地に住民票登録上の住所を定めたのは、単にサイン証明を取得するという事務手続の煩さを回避することにあり、実際に日本の住所地に居住し、またはこれを生活の本拠(住所)とする予定でなかったことを認識していたと優に推認できる』などとし、買主の請求を棄却した。その後の控訴審でも判断内容は維持され、買主は上告したが最高裁で不受理が決定した。

- ④東京地裁 平成28年5月19日判決
- ⑤東京高裁 平成28年12月1日判決(④の控訴審)

結果:控訴棄却

不動産会社(買主)が、個人である売主との間で、土地・建物の売買契約を締結し譲渡対価を支払ったが、その際、所得税の源泉徴収をしなかった。これに対し、買主に税務調査があり、所轄税務署長は売主が非居住者に該当するから買主において源泉徴収義務があると判断し、納税告知処分が行われた。そこで、買主は、納税告知処分の取消しを求めて提訴した。第一審では『買主は、売主にその具体的な生活状況等に関する質問をするなどして、売主が非居住者であるか否かを確認すべき注意義務を負っていたが、売主の住民票確認だけをもって、注意義務を尽くしたということはできない』等として買主の請求を棄却した。その後、買主が控訴したものの棄却された。

参考資料

- 国税庁 タックスアンサー
[No.2875 居住者と非居住者の区分]

<https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/gensen/2875.htm>

