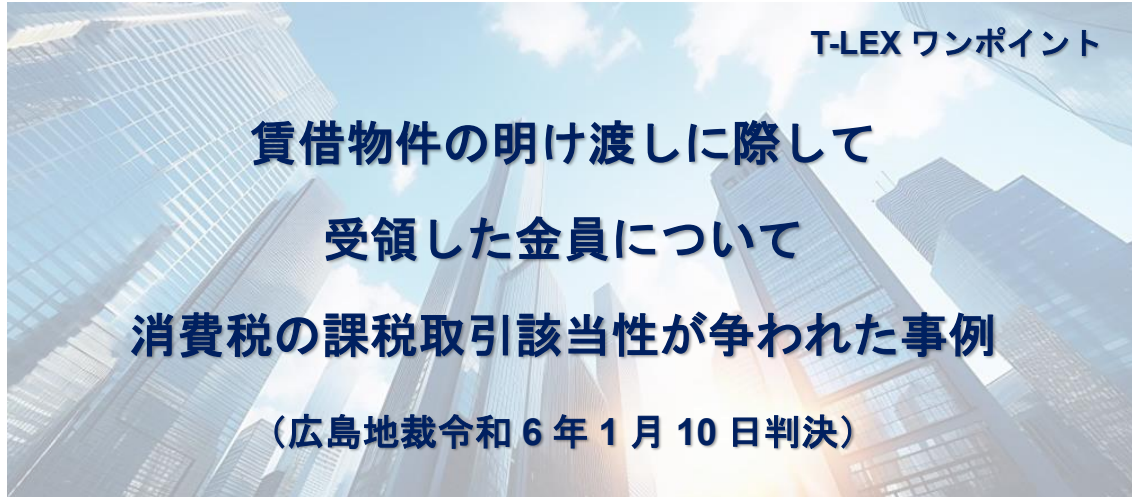


岩田合同法律事務所 ニュースメール
2024年8月号



岩田合同法律事務所
弁護士・公認会計士 [武藤 雄木](#)

広島地方裁判所は、令和6年1月10日、納税者が賃借物件の明け渡しに際して当該賃借物件を新たに賃借する者から受領した金員について、賃貸借契約上の地位という資産が消滅することに対する対価として支払われたものと認め、消費税の課税取引となる「資産の譲渡等」（消費税法2条1項9号）の対価には当たらないと判断し、当該取引を「資産の譲渡等」に該当するとして行われた更正処分を取り消しました。

消費税の課税対象となる「資産の譲渡等」とは、「事業として対価を得て行われる資産の譲渡…」をいい、資産の譲渡とは資産の同一性を保持しつつそれを他人に移転させることをいうと解されています¹。賃貸借契約の解除に伴い賃貸人から收受するいわゆる立退料については、消費税法基本通達5-2-7において、賃貸借の権利が消滅することに対する補償等として收受されるものであり、資産の譲渡に該当しないと定められていますが²、本件では、明け渡された物件を新たに賃借する者から金員が支払われており、当該通達上の取扱いは明確ではありません。裁判所は、具体的な事実関係に即して資産の譲渡の該当性を判断しておりますので、類似の取引を行う際の参考になるものとして本判決をご紹介します。

1 消費税法基本通達5-2-1、金子宏『租税法 第24版』815頁。

2 東京地判平成9年8月8日も同旨。

1 本判決の骨子

(1) 事案の概要

本件は、パチンコ店を営む有限会社 A 社（原告）が、中古自動車販売業者の株式会社 B 社（以下「B 社」という。）から受け取った 2 億円（以下「本件金銭」という。）の收受について、株式会社 C 社（以下「C 社」という。）との賃貸借契約（以下「本件原契約」という。）を解除し、目的不動産（土地及び土地上の建物）（以下「本件不動産」という。）から退去撤退することに伴い支払われた損失補償金であるとして消費税の課税取引としなかったところ、国税当局（広島東税務署）は、本件金銭は、原告の賃借人としての地位を B 社に譲渡したことに對する対価であり、「課税資産の譲渡等」の対価の額に該当するとして更正処分を行ったことから原告がその取消しを求めて訴訟提起した事案である。

(2) 国税当局の主張

原告が本件不動産において経営しているパチンコ店から撤退し、B 社が本件不動産の土地（以下「本件土地」という。）に新店舗を出店するという目的を達成するために最終的に選択された法形式は、本件原契約の合意解除ではなく、原告と B 社との間の覚書合意（以下「本件覚書合意」という。）に基づく本件原契約上の地位の移転であったと認められるから、本件金銭は資産³の譲渡に對する対価である。

(3) 裁判所の判断

- 原告は、本件不動産からの撤退に当たり、B 社と協議をせざるを得なくなったが、その結果、パチンコ店の営業に係る権利等の喪失、パチンコ店舗用各種施設の撤去の費用等の損失などが生じることになったことから、その補償を B 社に求めたこと、B 社がこれに応じるようになったため、原告と B 社は、「原告は、本件原契約を解除する。B 社は、C 社との間で新たな賃貸借契約を締結するとともに、原告に對して本件原契約を解除して店舗の撤退をすることに伴い生じる損失補償金として 2 億円を支払う。」ことを内容とする協定（以下「本件協定」という。）を締結したことが認められるため、本件金銭は、本件原契約上の解約により同契約上の地位が消滅することに対する対価である。
- 確かに、本件覚書合意では、本件原契約上の地位を原告から B 社に移転させる旨が合意されているが、本件協定に基づき本件原契約を同契約の期間満了解約日より早く解約することについて、C 社が賃料を得られなくなることについての不安を訴えたこと等に

³ 「資産」とは有形・無形を問わずおよそ取引の対象となるすべての資産を含む広い概念であると解されている（消費税法基本通達 5-1-3、前掲金子 815 頁）。

よるものであること、本件覚書合意では、B社の営業開始日をもって本件不動産を対象とする本件原契約を合意解約し、同日を始期とする本件不動産のうち土地のみを対象とする事業用定期借地権を設定することとなっていたこと等に鑑みると、本件覚書合意は、もっぱら、原告が本件不動産から撤退した（賃料を支払う理由がなくなった）後もB社が本件原契約の賃料を継続して支払うという法形式を採ることで、C社が賃料を得られない期間をなくすこと、及び、原告に対し本件原契約の早期解約に伴う解約違約金を請求しないことについて本件不動産の賃貸人の納得を得ることを目的として締結されたものであるといえ、上記の合意をもって本件金銭を本件覚書合意に基づく本件原契約上の地位の譲渡に対する対価ということとはできない。

2 実務上の留意点

国税当局は、主として本件覚書合意において本件原契約上の地位を原告からB社に移転させる旨が定められていることを根拠として、本件原契約上の地位が原告からB社に移転し、本件金銭はその対価であると判断しましたが、本判決は、本件覚書合意において上記の定めが設けられた経緯を認定して当該主張を排斥いたしました。

賃貸借期間中に不動産の賃借人が交替する場面では、その法形式として契約上の地位の移転と合意解除+新規の賃貸借契約締結の2つが主に想定されますが、後者を採用する場合にはその旨を明確に契約書に規定することが肝要であり、仮にこれと異なる解釈がなされるおそれがある条項を定めざるを得ないときには、それまでの交渉経過を確りと記録化することなどによって対外的に説明できるように備えておくことが求められるといえます。

【執筆者】



[武藤 雄木](#)（弁護士、公認会計士）

[ymutou@iwatagodo.com](mailto:yutou@iwatagodo.com)

2003年慶応義塾大学経済学部卒業。

2003年～2006年中央青山監査法人勤務。

2008年東京大学法科大学院修了。2009年弁護士登録。

2015年～2017年東京国税局調査第1部勤務。

会社法、金融商品取引法など企業法務案件全般、各種 M&A 取引、税務調査、税務争訟対応、IPO 支援、企業不祥事に関する危機管理対応、コーポレートガバナンス・内部統制システムに関する法的助言を行う。

岩田合同法律事務所

1902年（明治35年）、司法大臣や日本弁護士連合会会長を歴任した故・岩田宙造弁護士が「岩田宙造法律事務所」を創立したことに始まる、我が国において最も歴史のある法律事務所の一つです。創立当初より、我が国を代表する企業等の法律顧問として広範な分野で多数の企業法務案件に関与しております。日本人弁護士約100名が所属するほか、日本語対応も可能な中国法弁護士、フランス法弁護士、米国弁護士経験を有する米国人コンサルタント等も所属し、特別顧問として、元金融庁長官中島淳一氏が在籍しております。

〒100-6315 千代田区丸の内二丁目4番1号 丸の内ビルディング 15階

岩田合同法律事務所 広報： newsmail@iwatagodo.com

※本ニュースメールは一般的な情報提供を目的としたものであり、法的アドバイスではありません。また、その性質上、法令の条文や出展を意図的に省略している場合があります。また情報としての網羅性を保証するものではありません。個別具体的な案件については、必ず弁護士にご相談ください。