



投資用マンションの買主に対して支払われた 家賃保証等が「売上げに係る対価の返還等」に 該当するかが争われた事例 (東京地判令和7年1月24日¹)

弁護士・公認会計士・公認不正検査士 [武藤 雄木](#)

東京地方裁判所は、令和7年1月24日、投資用マンションの販売事業を営む原告が、自らが販売した物件の買主に対して支払った家賃保証、フリーレント分に相当する家賃保証及び原告が負担した広告料（以下、併せて「本件各家賃保証等」といいます。）が、消費税法38条1項の「売上げに係る対価の返還等」に該当するか等が争われた事件について、本件各家賃保証等は同項の「売上げに係る対価の返還等」に該当しないと判断し、原告の請求を棄却しました。

消費税法上、事業者が国内において行った課税資産の譲渡等につき、返品を受け、又は値引き若しくは割戻しをしたことにより「売上げに係る対価の返還等」をした場合には、当該課税期間の課税標準額に対する消費税額から当該返還等の金額に係る消費税額を控除することとされています（消費税法38条1項）。したがって、事業者が取引に関連して行う支払等が「売上げに係る対価の返還等」に該当するか否かは、納付すべき消費税額に直接影響するものです。

もともと、消費税法は「売上げに係る対価の返還等」の定義規定を置いておらず、具体的な判断基準は国税庁の法令解釈通達にも存在せず、公刊された裁判例も見受けられない状況でした。本判決は、この点につき実務上重要な判断を示しましたので、ご紹介いたします。なお、本件では、本件各家賃保証等の「売上げに係る対価の返還等」該当性のほか、用途区分の判定単位等も争点となっていますが、本稿では前者のみを取り上げます。

1 本判決の骨子

(1) 結論

本件各家賃保証等は、いずれも消費税法38条1項の「売上げに係る対価の返還等」に該当しない。

¹ LEX/DB25617765。なお、納税者は控訴しましたが、控訴審において原判決は維持されました（東京高裁令和7年7月30日判決・公刊物未登載）。

(2) 認定事実等

- 原告は、投資用マンションの販売事業を行う株式会社であり、本件課税期間（平成 26 年 10 月 1 日から平成 27 年 9 月 30 日まで）中に、販売目的で、住宅賃貸用物件である本件各建物をその敷地と共に取得した。本件各建物は、いずれも取得時点において既にその一部の居室について賃貸借契約が締結されて住宅として貸し付けられており、原告は、本件各建物の取得により、当該賃貸借契約上の賃貸人たる地位を承継した。
- 原告は、自らが販売した物件の一部について、買主との間で、物件の引渡しから一定の期間、賃借人が入居するまでの賃料相当額等を原告が買主に対して支払う旨の家賃保証特約（以下「本件各家賃保証特約」という。）を締結し、これに基づき、本件課税期間において、各買主に対し、当該賃料相当額等（以下「本件各家賃保証」という。）を支払った。
- 原告は、本件各家賃保証のほか、一部の物件について、フリーレントが発生した場合にも家賃保証特約を履行する旨の合意に基づきフリーレント分に相当する家賃保証を支払ったこと、及び、買主との間で原告の負担により入居者募集のための広告を出すことを合意し、当該広告料を負担した旨主張した。
- 原告は、本件各家賃保証等は消費税法 38 条 1 項の「売上げに係る対価の返還等」に該当するなどとして更正の請求をしたところ、所轄税務署長はこれに対して更正をすべき理由がない旨の通知処分（以下「本件通知処分」という。）をしたため、原告は本件通知処分の取消しを求めて本件訴訟を提起した。

(3) 裁判所の判断

- 消費税法 38 条 1 項の趣旨が、課税資産の譲渡等が行われた後に売上げに係る対価の返還等があった場合における消費税額の調整であることに鑑みると、同項が「売上げに係る対価の返還等」が生じる事由を「返品を受け、又は値引き若しくは割戻しをしたこと」に限定しているとは解されないものであり、課税資産の譲渡等が行われた後に、課税資産の譲渡等の原因となった売買契約等の法律関係に基因する事由又は当該法律関係自体の変更や消滅等により、事後的に対価の額が返還又は減額された場合には、「売上げに係る対価の返還等」があったものとして、同項を適用することができると解するのが相当である。
- 本件各家賃保証特約は、原告と買主との間において各物件の売買契約に関して締結された合意ではあるものの、投資用マンションの売買契約においては、取得時以降に空室が生ずるリスクは当該売買契約に必然的に内在するものであり、本件各家賃保証特約は、このことを前提に、引渡し後の一定の期間について家賃保証を行い、上記リスクが顕在化した場合に売主（原告）が買主の得られなかった収入を一定の範囲で補償するものであって、不動産の代金額を変更するものではない。したがって、本件各家賃保証特約は、売買契約書自体に記載されているか否かに関わらず、売買契約に付随して締結された、売買契約とは別個の特約であり、本件各家賃保証の支払は、売買契約に基因する事由又は当該売買契約の変更や消滅等により、課税資産の譲渡等に係る対価（売買代金）の額が事後的に返還又は減額されたものとはいえないから、「売上げに係る対価の返還等」に該当するとは認め

られない。

- フリーレント分に相当する家賃保証についても、仮に家賃保証の合意がこれに適用されるとしても、家賃保証と同様に「売上げに係る対価の返還等」には当たらない。広告料については、合意の存在・内容は必ずしも明らかでないが、仮に原告主張の負担があったとしても売買契約とは別個の合意に基づくものであり、「売上げに係る対価の返還等」には当たらない。

2 本判決の意義について

消費税法は、「売上げに係る対価の返還等」の定義規定を置いておらず、同法 38 条 1 項は、その事由として「返品を受け、又は値引き若しくは割戻しをしたこと」を挙げるにとどまります。このうち「値引き」は、一般に「売上品の量目不足、品質不良、破損等の理由により代価から控除される額」（財務諸表等規則取扱要領 148）と解されており、これらの文言を前提に消費税法 38 条 1 項を解釈すれば、「売上げに係る対価の返還等」の適用範囲は限定的なものと解されるといえます。

もっとも、課税実務においては、従来、「売上げに係る対価の返還等」はより広く認められてきました。例えば、国税庁が公表している平成 30 年 5 月付「収益認識基準による場合の取扱いの例」²においては、自社が販売する商品の代金の支払いに利用できる自社発行のポイントの付与について、ポイントの使用時に「売上げに係る対価の返還等」として処理する取扱いが示されています（同例「ケース 1」「消費税の取扱い」欄・2 頁参照）。この点、国税不服審判所令和 3 年 7 月 5 日裁決は、「売上げに係る対価の返還等」について「事業者が課税資産の譲渡等について値引き等を行うことにより返還した対価の額」と判断しましたが、「返品」「値引き」「割戻し」の解釈は示されず、またこれら以外の事由により事後的に対価の額が返還された場合に同項が適用されるか否かについて、具体的な規範を示すには至っていませんでした。

これに対し、本判決は、消費税法 38 条 1 項の趣旨に照らし、同項が「売上げに係る対価の返還等」が生じる事由を「返品を受け、又は値引き若しくは割戻しをしたこと」に限定しているとは解されない旨を明確に判示した上で、「課税資産の譲渡等が行われた後に、課税資産の譲渡等の原因となった売買契約等の法律関係に基因する事由又は当該法律関係自体の変更や消滅等により、事後的に対価の額が返還又は減額された場合」には、「売上げに係る対価の返還等」に当たるとの規範を示しました。本判決の示した規範は、上記のとおり自社発行ポイントに係る取扱いをはじめとする従来の課税実務とも整合的であり、「売上げに係る対価の返還等」の判断基準を明らかにしたものとして実務上の取扱いを判断するうえで参照すべき裁判例といえます。

² https://www.nta.go.jp/publication/pamph/hojin/kaisei_gaiyo2018/pdf/0605_B.pdf

【執筆者】



[武藤 雄木](#)（弁護士、公認会計士、公認不正検査士）
yumotou@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」を開設したことに始まる、我が国において最も歴史のある法律事務所の一つです。開設当初より、我が国を代表する企業等の法律顧問として多数の企業法務案件に関与しております。日本法弁護士約120名が東京・札幌の両オフィスに所属し、日本語対応も可能な中国法弁護士、フランス法弁護士、米国各州弁護士資格を有する多数の弁護士のほか、特別招聘顧問として元最高裁判所長官大谷直人氏、特別顧問として前公正取引委員会委員長古谷一之氏、前金融庁長官井藤英樹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

※本ニュースレター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、法令の条文や出典を意図的に省略している場合があり、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。