

# TAINS

Tax Accountant Information Network System

## はじめに

建物等の賃借人が賃貸借契約の解除に伴い賃借人から収受する立退料は、賃貸借の権利が消滅することに対する補償、営業上の損失又は移転等に要する実費補償などに伴い授受されるものであり、資産の譲渡等の対価に該当しないとされています(消基通5-2-7)。また、賃貸借契約を解除しないで、建物等の賃借人たる地位を賃借人以外の第三者に譲渡したことにより収受した立退料等は、賃借権の譲渡に係る対価として、資産の譲渡等の対価に該当するとされています(同通達注書)。

今回は、賃借人が店舗撤退に伴い賃借人以外の第三者(新たな賃借人)から収受した損失補償金について、資産の譲渡等の対価に当たるか否かが争われた判決を中心にご紹介します。

## 1. 第三者からの損失補償金

令6.1.10広島地裁(全部取消し)  
(確定) Z888-2557

### <事案の概要>

パチンコ店を営む原告は、消費税等の確定申告をする際、B社から受け取った2億円(本件金銭)は、原告がC社との賃貸借契約(本件原契約)を解除し、目的不動産(本件不動産)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、本件金銭を消費税の課税対象とはしませんでした。これに対し、処分行政庁は、本件金銭は、原告の賃借人としての地位をB社に譲渡したことへの対価であるとして更正処分等を行いました。

### <裁判所の判断>

広島地裁では、次のとおり判断し、本件金銭は、「資産の譲渡等」の対価とはいえないとして、更正処分等の全部を取り消しました。

① 消費税法2条1項8号《資産の譲渡等の意義》に規定する「資産」とは、有形資産から無形資産までおよそ取引の対象となる全ての資産を含むとさ

れ、「資産の譲渡」とは、資産の同一性を保持しつつ、それを他人に移転することをいうとされている(消基通5-1-3、5-2-1)。

② 被告は、本件金銭は本件原契約上の地位の移転に対する対価であるから「資産の譲渡等」に対する対価に当たる旨主張する。

③ しかしながら、原告は、本件不動産からの撤退に当たり、中古自動車販売業者の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ようになったことから、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、原告に対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(本件協定)を締結したこと、B社は本件協定に基づいて2億円を支払ったことが認められる。

④ したがって、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といえる。

⑤ 確かに、「契約上の地位承継に関する覚書」による合意(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。しかし、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各地権者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、B社が本件原契約上の地位に基づいて建物の使用収益をすることはおよそ予定されていなかったといえる。

⑥ そうすると、本件金銭を本件覚書

## SERIES TAINS 解体新書

# 賃貸借契約の合意解除と消費税 —「資産の譲渡等」該当性—



依田 孝子 [大森]

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ではできない。

⑦ 本件金銭は、本件原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いえ、「資産の譲渡等」の対価とはいえない。

## 2. 賃借人への立退料

平9.8.8東京地裁(棄却)  
(確定) Z228-7966

### <事案の概要>

原告は、建物の賃借人らとの間の合意書(覚書)に基づき、賃貸借契約を解除し、賃借人らに対し立退料として合計3億3,509万9,800円(本件立退料)を支払い、賃借人らから建物の明渡しを受けました。本件では、本件立退料について、消費税の仕入税額控除の対象となるか否かが争われました。

### <裁判所の判断>

東京地裁では、次のとおり判断し、立退料の支払による賃借権を消滅させる行為は、「資産の譲渡等」に該当せず、本件立退料は、仕入税額控除の対象とはならないとしました。

① 消費税法は、資産の譲渡により譲渡人のもとで生じた附加価値が移転するのとらえ、消費税の課税の対象としているのである。これに対し、単に権利等の資産が消滅する場合には、当該資産を有する者のもとで発生した附加価値が移転すると観念することはできない。

② また、仮に資産の消滅が「資産の譲渡」に該当するものとするれば、その見返りとして支払われた補償金等を課税仕入れに係る支払対価と解する余地が生ずるが、単に資産が消滅したというような場合には、その次の段階の取引というものを観念することができず、税負担の累積という現象が生じる余地がないのであって、このような場合に、附加価値税制度の一環をなす「仕入れに係る消費税額の控除」(消費税法30条1項)の規定を適用するのは、消費税法30条1項の規定の趣旨に沿わ

ないものである。

③ したがって、「資産の譲渡」(消費税法2条1項8号)とは、資産につきその同一性を保持しつつ他人に移転することをいい、単に資産が消滅したという場合はこれに含まれないものと解するのが相当である。

④ 本件立退料は、都市部の営業用建物の賃貸借の合意解除に際し、事業者である賃借人らに立退料として支払われたものであり、補償金としての性格を有することは明らかであるが、その額が高額であることも考え併せると、借家権の対価としての性格を併せ有する可能性も否定できない。

⑤ しかし、本件立退料の中に借家権の対価とみるべき部分があるとしても、その借家権はあくまでも観念上のものであり、本件立退料が補償金としての性格をも有することからすれば、本件建物の賃借権は、あくまでも原告と賃借人らとの合意解除により終了し消滅したものとみるほかはなく、原告と賃借人らとの間で建物の賃借権の売買がされたということではできない。また、本件で賃借人らに借家権なる権利が発生していると観念できるとしても、それは合意解除により消滅するものであり、これが合意解除による本件建物の明渡しという取引に際して原告に移転するとみるのは困難である。

⑥ したがって、本件立退料の支払を受けて本件建物を明け渡し行為は「資産の譲渡等」には該当しない。

## おわりに

TAINSで、上記の判決を検索する場合は、検索トップ画面〔詳細検索〕⇒〔TAINSキーワード〕欄に、「契約解除」、「資産の譲渡等」などの検索ワードを入力します。

TAINSの入会については、ホームページ上にあるお問い合わせフォームもしくはメール<info@tains.or.jp>にてお問い合わせください。

記帳業務を自動化!  
AIで仕訳入力  
が楽になる!



仕訳やチェック時間を効率化

NX-ACELINK Pro 会計事務所向けERP

証憑書類  
通帳 レシート 領収書

取引データ  
銀行 クレジット  
利用明細

解析・自動仕訳 AI-OCR AI仕訳

仕訳・残高を  
自動チェック

MJS  
AI監査支援。

