

## 賃貸借の合意解除による立退料

消費税法の施行から10年が経過しようとしています。定着したといわれながらも、直接税である法人税法、所得税法との取扱いの差異に戸惑うことが多いのです。そこで、建物の明け渡しに際し、賃借人に支払った立退料が消費税の課税対象である課税資産の譲渡等に当たるか否かが争われた事例をご紹介します（平成9年8月8日東京地裁）。

◎扇子、カレンダーの製造販売業を営む原告X社は、平成4年3月1日から平成5年2月28日までの課税期間に係る消費税の確定申告に当たり、原告の所有する建物の賃借人8社に支払った立退料（3億3509万9800円）を課税仕入として計上し、976万165円の仕入税額控除を行いました。

◎被告Y税務署長は、賃借人らの賃借権は、賃貸借契約の合意解除により消滅したものであり、本件立退料は資産の譲渡等の対価には当たらないとして上記仕入税額控除を否認しました。

原告は、本件立退料は借家権の対価であり、買い取った借家権は混同により消滅したものであると主張し、仮に本件合意により借家権が消滅するとしても、所得税法には一定の資産の消滅について、資産の譲渡として扱う旨の規定があることからして、消費税法上も資産の譲渡等に当たると主張しました。

◎裁判所は、以下のように消費税法の性格、課税趣旨から判断して原告の主張を棄却しました。

1. 消費税は附加価値税の性質を有する多段階一般消費税であり、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をとらえ、その課税対象としている。資産が消滅する場合は、その附加価値が移転せず、また、次の段階の取引もあり得ないのであるから、税負担の累積という現象も生じない。このような場合

に消費税法30条1項の仕入税額控除の規定を適用することは法の趣旨に沿わないものである。

2. 「資産の譲渡」とは、資産につきその同一性を保持しつつ、他人に移転させることをいい、単に資産が消滅したという場合はこれに含まれないと解するのが相当である。

3. 建物の賃借権を賃借人以外の第三者に譲渡し、その対価として立退料等を受領する場合は、右譲渡による附加価値の移転が認められるが、賃借人が賃貸借契約を合意解除し立退料を受領する場合には賃借権自体が合意解除によって消滅するため附加価値の移転とはならず、両者を区分することは合理的である。

4. 一般に、賃貸借契約の解除に伴う立退料は、①新旧借家の家賃差額等の補填②営業上の損失の補填③引越費用の補填等、補償という性格を有しているが、本件のように高額な場合は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。しかし、本件建物の賃借権は合意解除により消滅したものとみるほかに、原告と賃借人らとの間で同賃借権が売買されたということはできない。

なお、建物賃貸借契約の解除に伴う立退料の取扱いについては、消費税法基本通達5-2-7に規定されています。