



東京税理士会データ通信協同組合情報事業資料

貸地上の建物の無償譲受は一時所得

～不動産所得とする更正処分を取消し～

不動産賃貸業を営む原告は、一時使用目的で貸地契約をしていたところ、賃借人の事情による中途解約に当たり、貸地上の建物を無償で譲り受けました。これを不動産所得とする更正処分を受けたため、争ったところ、一時所得と判断され、この処分が取り消された事例です（平成17年3月3日名古屋地裁判決・Z888-1010）。なお、他に集合住宅の駐車場収入が消費税の課税売上にかつ当するか否かなども争い、この部分は原告の請求が棄却されたため、被告、原告共控訴しましたが、平成17年9月8日の名古屋高裁（Z888-1088）では双方の控訴が棄却されました。

∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞

1. 事案の概要

原告は、昭和52年ころ、A社との間で、仮設モーターショップ及びモータープールの用地として一時使用目的で賃貸契約を締結し、その後、賃貸期間を平成12年5月1日から3年間とする旨の契約更新をしました。契約では、期間満了の場合には原状更地にして明け渡すことが決められていました。

A社は、平成12年8月ころ、業務縮小のため、閉店することを決定し、当初、閉店する予定の同年12月末日までの賃料を支払う意思を有していたものの、建物の撤去に500万円程度の費用を要すると見込まれたことから、原告（若しくは取得を希望する第三者）に建物の買取りを打診しました。原告は、中途解約自体は応ずる意向を示しながらも、更地の状態の方が利用価値が高いことから、建物の買取りに応ずる意思のないことを表明し、A社は、①平成13年2月分までは現行の賃料を支払い、②その間に新賃借人があったときは建物を新賃借人に譲渡したい、③新賃借人がないときの建物の処理については、原告の指示に従うことなどを条件に中途解約の申入れをしました。その後、中古車買取販売業者であるB社が建物付きで土地の借受けを申入れてきたため、原告及びA社は、①平成12年11月15日限り解約し、②原告は、解約日以降の賃料31万円及び保証金1000万円をA社に返還すること、③Cは建物及び構築物を原告に無償譲渡することなどを内容とする中途解約の合意をしました。

2. 被告の主張

建物の無償譲受けは、原告とA社との間で、賃貸契約の解除契約の一内容としてなされたものであり、①平成13年2月分までの6か月分の賃料支払約束と②建物の取壊しに代えて、無償譲受けがなされたものであるところ、そのうち、①の賃料支払に代わる性質を有する部分は不動産所得に当たり、②の収去義務を免れることに代えた部分は不動産所得に当たらないが、両者の範囲を区別することが困難であるため、全体として不動産所得に当たると解すべきである。

3. 裁判所の判断

- ① 建物の無償譲受けは、賃貸借契約に基づいて目的物を使用収益させる賃貸人の義務やこれに対する賃料等を支払う賃借人の義務とは関連せず、専ら同契約の終了に伴う原状回復義務の履行を賃借人が免れることを目的として行われたものであるから、賃貸借の目的物を使用収益する対価（あるいはこれに代わるもの）たる性質を有するものでないといわざるを得ず、被告が主位的に主張する不動産所得には当たらない。
- ② 本件建物に関する利益は、新賃借人が建物をそのまま借り受けることを申し入れたことによって、本来はA社が履行すべき建物の収去が必要でなくなったため、原告に無償譲渡された結果もたらされたものであって、不動産賃貸業務における継続的行為によって生じた所得に当たらず、しかも、労務その他の役務の対価とか資産の譲渡の対価としての性質も有しないから、一時所得に当たると解するのが相当であり、被告が予備的に主張する雑所得にも該当しない。

……………（税法データベース編集室 大高由美子）

◇ 以上の判例について詳細（全文・A4版22枚）が必要な方は、送料実費とも1,500円（税込）で頒布しますので下記あてご一報ください。

JUSTAX 第156号(平成18年7月10日号)／編集・発行 東京税理士会データ通信協同組合・広報部
〒151-0051 東京都渋谷区千駄ヶ谷5-10-2モリタビル／TEL(03)3350 6300 FAX (03)3350 4628