

マンション購入時に売主が負担した
修繕積立基金と課税関係

明治学院大学法学部教授 渡辺 充

国税不服審判所【東裁（所）令4-118】令5・5・19裁決（TAINS:F0-1-1613）

Brush up
point

本件は、マンション購入時に売主が負担した修繕積立基金は、買主にとって経済的利益であり、その利益は雑所得ではなく一時所得に該当するとした事例である。審判所は、次の判断ポイントに基づき、本件経済的利益は原処分庁の主張する雑所得ではなく一時所得であると、結果として、請求人の総所得金額及び所得税等の額は、請求人が提出した申告書と同額となるから、本件更正処分は違法であり、その全部を取り消すべきであるとした。

- (1) 請求人が売主との間で、本件売買契約及び本件合意において合意したのは、売買の目的物である本件物件の対価として売買代金39,880,000円を支払う旨の内容であり、修繕積立基金の負担（本件費用負担）が39,880,000円の支払と対価関係を有するとは認められない。
- (2) 本件費用負担は、売買契約の目的物である本件物件とは別に、無償で請求人に提供されたものであったというべきである。そうすると、請求人には、本件合意により外部から本件費用負担に係る経済的価値の流入があったというべきであり、所得税法36条1項括弧書きに規定する「金銭以外の物又は権利その他経済的な利益」が生じていると認められる。
- (3) 売主の本件費用負担により請求人に生じた経済的利益は、営利を目的とする継続的行為から生じたものとは認められない。
- (4) 本件経済的利益は、本件合意により請求人が無償で本件費用負担を受けたことによって生じたものであり、本件費用負担に係る給付が請求人の何らかの具体的な役務行為に関連してされたものとは認められず、また、抽象的又は一般的な役務行為に密接に関連してされたものとも認められない。
- (5) 本件経済的利益は、非継続要件及び非対価要件を満たしていることから、一時所得に該当する。
- (6) 当審判所が認定した請求人の平成30年分の総所得金額及び所得税等の額は、請求人が提出した申告書と同額となるから、本件更正処分は違法であり、その全部を取り消すべきである。

【動画解説】

この記事については、著者が解説動画をYouTubeにアップしており、次のQRコードから視聴できます。是非、ご覧下さい（49分）。
<https://youtu.be/yI8ldyOVDaE>



I 事実関係

本件は、請求人が、居住用マンション（本件物件）を購入した際に売主から修繕積立基金の負担（本件費用負担）を受けたものの、これを総所得金額に含めず所得税等の確定申告をしたところ、原処分庁が、請求人には当該修繕積立基金の負担を受けたことで課税されるべき経済的利益が生じており、当該経済的利益は雑所得に該当するとして更正処分等をしたのに対し、請求人が、当該修繕積立基金の負担は売買代金の支払と対価関係にあり、課税対象となる経済的利益は生じていないなどとして、その全部の取消しを求めた事案である。

審判所の調査及び審理の結果による基礎事実は、次のとおりである。

(1) 請求人が本件物件を購入するに至った経緯について

(イ) 請求人は、平成30年2月24日及び同年3月4日、本件マンションの売主と販売代理契約を締結していた本件販売代理会社の担当者に対し、本件マンションの居室の購入に関する相談をした。その際、本件販売担当者は、請求人に対し、本件マンションの本件物件の売買価格が39,880,000円である旨説明し、請求人は、本件販売担当者から紹介を受けたファイナンシャルプランナーに本件物件の購入に係る資金計画について相談したものの、本件物件の購入を決定するには至らなかった。

(ロ) そこで、請求人は、平成30年3月11日、再度、本件販売担当者及びファイナンシャルプランナーに対し、本件物件の購入に関する相談をしたところ、本件販売担当者は、本件売主と協議の上、請求人に対し、本件売主の方針により、本件物件の売買価格自体の値引きはできないものの、諸費用のうち修繕積立基金（修繕積立一時金）程度であれば実質的な値引きとしてサービスできる旨提案した。

請求人は、これらの提案を受けて、同日、本件物件に係る「申込登録書／購入申込書」と題する書面（以下、「本件申込書」という。）により、本件売主に対して本件物件の購入を申し込んだ。本件申込書には、「備考」欄に修繕積立一時金を本件売主が負担する旨が記載されていた。

(ハ) 本件販売代理会社は、平成30年3月12日付の「諸費用明細書」と題する書面を請求人に交付した。この書面には、諸費用の概算金額等が記載されており、「管理費など」のうちの「修繕積立一時金」の概算費用として「■■■■■」と記載され、その「備考」欄には、手書きで「売主負担」と記載されている。

(ニ) 請求人と本件売主は、平成30年3月21日付で、本件物件に係る売買契約を締結し、買主を請求人、売主を本件売主とし、土地付区分所有建物売買契約書を取り交わした。その際、当該売買契約書には、「D. 修繕積立基金及び管理準備金等の買主が負担すべき費用は、本件物件の引渡日までに売主の指定する方法により支払うものとする。」という条項が入っていた。

(ホ) 請求人と本件売主は、平成30年3月21日付で、本件売買契約に関し、「覚書」と題する書面（本件覚書）を作成した。その合意事項の中には、「修繕積立基金■■■■■を本件売主の

負担とし、本件販売代理会社が平成30年9月22日付で発行した本件売主宛の送金通知書明細には、請求人の本件物件に係る融資実行金を本件売主に送金する際に、請求人に係る修繕積立基金■■■■■を送金する金額から相殺する旨が記載されており、本件売主は、平成30年10月19日、本件合意に基づき、本件販売代理会社を経由して修繕積立基金■■■■■を■■■に支払った。」とある。

(2) 審査請求に至る経緯

(イ) 請求人は、平成30年分の所得税等について、確定申告書に別表1の「確定申告」欄のとおり記載し、平成31年3月3日に申告した。

(ロ) 原処分庁は、本件合意に基づき、本来請求人が負担すべきである修繕積立基金■■■■■(以下、「本件費用」という。)を本件売主が負担したことにより生じた経済的利益について、所得税法36条第1項括弧書に規定する経済的利益が生じており、また、本件経済的利益は雑所得に該当するとして、令和4年6月29日付で、請求人に対し、別表1の「更正処分等」欄のとおりとする平成30年分の所得税等の更正処分及び過少申告加算税の賦課決定処分をなした。

(ハ) 請求人は、令和4年8月15日、原処分を不服として審査請求をした。

Ⅱ 主たる争点と当事者の主張

本件の争点は、次の2つである。

争点1：本件費用負担により所得税法36条1項括弧書に規定する「金銭以外の物又は権利その他経済的な利益」が生じているか否か。

争点2：仮に本件経済的利益が生じている場合、それは一時所得又は雑所得のいずれに該当するか。

それぞれの争点に対する当事者の主張は、次のとおりである。

請求人の主張	原処分庁の主張
〈争点1〉 本件覚書の内容は、本件売買契約書と一体のものとして本件物件の売買を含む契約を構成し、その取引条件を定めるものである。したがって、本件契約の内容及びその締結に至る経緯並びに本件費用負担の内容に照らせば、本件契約は、本件売主が本件物件及び本件費用負担等を行うことを条件として、これに対し請求人が本件代金を支払う内容のものであるから、本件費用負担は、本件代金の支払と対価関係又は実質的にこれと同視できる関係にあり、無償によりこれを受けたものではない。 財産権を移転する側の当事者が、財産権の移転と併せて役務の提供を行い、相手方がこれらの給付に対し代金を支払うことを約することも自由であり(いわゆる契約内容の自由)、かかる内容の契約が締結さ	〈争点1〉 本件覚書において、本件費用について本件売主の負担とする旨の合意がされた上、本件販売代理会社が本件売主へ送金する金額から本件費用の金額が相殺され、本件売主が本件費用を本件物件の販売に係る原価として経理処理していることから、請求人は、本件費用負担により、本件費用に係る債務について、請求人の支払によらず本件売主の負担を受けている。これは、本件費用に関して通常生じるべき請求人の負担について、請求人の支払によらず、本件売主が負担する旨を合意したものであると解される。したがって、本件売買契約書及び本件覚書の記載内容からは、請求人及び本件売主が、本件物件を39,880,000円で売買するとともに、本件費用負担を無償により行う旨の合意をしたものと解すべきである。

れた場合、当該役務の提供は、売買の目的物(財産権移転の対象)として合意されたものでなくとも、対価性のある給付であることに変わりはない。

本件費用負担等は、本件契約における取引条件として合意されたものであり、対価性のある給付であるにもかかわらず、本件費用負担の対価性を否定して課税の対象とするのは、契約内容の自由を無視し、ひいては私法上の法律関係を無視するものである。

請求人及び本件売主は、商談の結果、本件物件の売買価格についてはパンフレットの価格から減額せず、本件売主が本件費用負担を行うことを合意し、当該合意の内容に基づいて本件売買契約書及び本件覚書を作成したものと認められるから、本件売買契約の締結等に至る経緯からも、本件物件の譲渡及び本件費用負担の対価として本件売買契約書に記載された代金が支払われたとみられるような事情は認められない。

〈争点2〉

贈与は、当事者間の合意に基づきなされるものであり(民法549条《贈与》)、贈与により取得する金品は、合意により生じた経済的利益にほかならないところ、所得税基本通達34-1《一時所得の例示》(5)において、法人からの贈与により取得する金品(業務に関して受けるもの及び継続的に受けるものを除く。)が一時所得の典型例として挙げられている。本件売主が請求人との間で本件費用負担を無償により行う旨の合意をしたと解するのであれば、本件費用負担は「法人からの贈与により取得する金品」であり、一時所得に該当する。

売買契約は買主が代金を支払うことを約する契約であって、何らかの「役務の提供」を約する契約ではなく、本件覚書においても、買主である請求人が役務の提供を行うことは合意されていないから、本件売買契約においては、買主である請求人が行う「役務」は存在せず、本件費用負担が「役務の対価」としての性質を有するものであると解する余地はおよそない。

〈争点2〉

本件費用負担は本件覚書に基づき行われたものであり、請求人及び本件売主は、商談の結果、本件物件の売買価格についてはパンフレットの価格から減額せず、本件費用負担を行うことを合意し、当該合意の内容に基づいて本件売買契約書及び本件覚書を作成したものと認められるから、本件費用負担は、本件売買契約の締結及び本件覚書の作成の段階において将来行われることが合意されているものであり、これにより生じた本件経済的利益は偶発的に生じた所得とはいえない。したがって、本件経済的利益は偶発的に生じた所得とはいえないから、一時所得には該当せず雑所得に該当する。

本件費用負担と本件覚書の作成に至る一連の行為は密接に関連していると認めるのが相当であり、本件費用負担は、役務の対価としての性質を有するものであって、偶発的に発生したものではないと認められる。したがって、本件経済的利益は、「労務その他の役務又は資産の譲渡の対価としての性質を有しないもの」には該当しないから、一時所得には該当しない。

Ⅲ 裁決の要旨

審判所は、それぞれの争点につき、次のとおり判断した。

〔1〕争点1：本件費用負担により所得税法36条1項括弧書に規定する「金銭以外の物又は権利その他経済的な利益」が生じているか否かについて

争点1の請求人主張の骨子は、本件費用負担が39,880,000円の支払と対価関係にあるということである。そこで、審判所は、その点につき、次のとおり判断した。

「本件売買契約書には、本件物件の売買代金として、本件販売代理会社が当初から請求人に提示していた売買価格・・・と同額の39,880,000円が記載されており、売買の目的物として、本件物件のみが記載されている。また、本件覚書においては、本件費用負担に関し、『修繕積立基金■■■■■を本件売主の負担とする。』旨の記載はあるが、本件費用負担が上記39,880,000円と対価関係を有することをうかがわせる記載は見当たらない。」したがって、「請求人と本件売主の間では、本件売買契約の目的物は本件物件、その売買代金は39,880,000円とした上で、本件費用負担等が実質的な値引き相当分のサービスとして請求人に提供される旨の合意がされ

たと認められ、「請求人が本件売主との間で、本件売買契約において、本件物件に加えて本件費用負担をも対象とした上で、本件物件及び本件費用負担の対価として39,880,000円を支払う旨の合意をしたことをうかがわせる事情は見当たらない」ので、本件費用負担が上記39,880,000円の支払と対価関係を有するとは認められないと判断した。

次に、本件費用負担により所得税法36条1項括弧書に規定する「金銭以外の物又は権利その他経済的な利益」が生じているか否かであるが、審判所は、上記の判断に基づき、「本件費用負担は、本件売買契約の目的物である本件物件とは別に、無償で請求人に提供されたものであったというべきである。」とし、「請求人には、本件合意により外部から本件費用負担に係る経済的価値（本件経済的利益）の流入があったというべきであり、所得税法第36条第1項括弧書に規定する『金銭以外の物又は権利その他経済的な利益』が生じていると認められる。」と判断した。

なお、請求人は、本件覚書の内容は本件売買契約書と一体のものとして本件物件の売買を内容に含む契約を構成しており、本件費用負担は本件代金の支払と対価関係又は実質的にこれと同視できる関係にあり、無償によりこれを受けたものではない旨主張したが、この点について審判所は、「請求人と本件売主との間でなされた私法上の合意内容を検討しても、本件物件に加えて本件費用負担をも対象とした上で、本件物件及び本件費用負担の対価として39,880,000円を支払う旨の合意をしたとはいえない。請求人の主張は、請求人及び本件売主の私法上の合意内容から離れて、請求人の実質的な経済的負担の面から、本件費用負担と39,880,000円の支払との対価関係を見いだそうとするものである。」と判断し、請求人の主張には理由がないとした。

〔2〕争点2：仮に本件経済的利益が生じている場合、それは一時所得又は雑所得のいずれに該当するかについて

審判所は、まず、本件経済的利益が、一時所得の非継続要件（営利を目的とする継続的行為から生じた所得以外の一時の所得）に該当するか否かにつき、次のとおり判断した。

「請求人は、本件売主との間で、本件売買契約及び本件合意をし、居住用マンションである本件物件を購入するとともに・・・本件売主から無償で本件費用負担を受けたにすぎず、本件費用負担により請求人に生じた本件経済的利益は、営利を目的とする継続的行為から生じたものとは認められない。したがって、本件経済的利益は非継続要件を満たす。」

次に、一時所得の非対価要件（労務その他の役務又は資産の譲渡の対価としての性質を有しないもの）については、「本件経済的利益は、本件合意により請求人が無償で本件費用負担を受けたことによって生じたものであり、本件費用負担に係る給付が請求人の何らかの具体的な役務行為に関連してされたものとは認められず、また、抽象的又は一般的な役務行為に密接に関連してされたものとも認められない。したがって、本件経済的利益は非対価要件を満たす。」とした。

以上からすれば、「本件経済的利益は・・・非継続要件及び非対価要件を満たしていること

から、一時所得に該当する。」と判断した。

なお、原処分庁は、偶発的に生じたものでない所得は、たとえ営利を目的とする継続的行為から生じた所得でなく、労務その他の役務又は資産の譲渡の対価としての性質を有しないものであっても、一時所得には該当しないものと解されており、本件費用負担は、本件売買契約の締結及び本件覚書の作成の段階で将来行われることが合意されているものであり、これにより生じた本件経済的利益は“偶発的に生じた所得とはいえない”ことから、雑所得に該当する旨主張した。この点について審判所は、「本件経済的利益は、本件物件の購入において当然にその発生が予定されていたものではなく、請求人及び本件売主による本件売買契約及び本件合意に至る交渉の結果、1回限りのものとして、偶発的に生じたものであったというべきであって、そのような本件経済的利益が、一時的又は偶発的なものであるという一時所得の性質に反するものではないというべきである。」とし、原処分庁の主張には理由がないものとした。

また、原処分庁は、本件費用負担と本件覚書の作成に至る一連の行為は密接に関連していると認めるのが相当であり、本件費用負担は、“役務の対価”としての性質を有するものであると主張したが、その点についても、「原処分庁が主張する『本件覚書の作成に至る一連の行為』についてみても、請求人が本件売買契約及び本件合意に関するもの以外に何らかの具体的な役務行為をしたとは認められず、また、請求人の抽象的又は一般的な役務行為に密接に関連して本件費用負担がされたとも認められないことは、上記・・・で述べたとおりである。」したがって、原処分庁の主張には理由がないと判断した。

〔3〕以上、本件更正処分については、本件経済的利益は一時所得に該当するところ、「当審判所が認定した請求人の平成30年分の所得税等の総所得金額及びその内訳並びに・・・は、別表2の『審判所認定額』欄のとおりとなり、請求人が平成31年3月3日に提出した平成30年分の所得税等の確定申告書における■■■■と同額となり、本件更正処分における■■■■を上回るから、本件更正処分は違法であり、その全部を取り消すべきである。」とし、請求人の審査請求には理由があるから、原処分の全部を取り消すものとした。

IV 解説

〔1〕はじめに、本件で問題となっている「修繕積立基金」について整理する。一般にいわれる「修繕積立金」とは、マンションの建物の外壁やエントランス等の共用部分を維持し、修繕するために行われる大規模修繕などに必要な資金になるものをいい、また、一般の「管理費」とは、マンションの共用部の清掃費や設備点検、管理員の人件費など日常的に必要な共用部分の維持費に使われるものをいう。

ところで、新築マンションを購入する場合、はじめに「修繕積立基金」や「管理準備金」を支払うのが通例である。この場合の「修繕積立基金」とは、第1回目の大規模修繕工事に充当するための資金のことをいう。たとえば、新築から20年後に第1回大規模修繕工事を行うとす

ると、それを見積もって毎月支払うべき修繕積立金を算出するが、この場合、その修繕積立金の徴収方法には「均等積立方式」と「段階増額積立方式」があり、「段階増額積立方式」が採られると、当初は毎月かかる修繕積立金の金額を安く押さえることはできるものの、20年後に行われる第1回大規模修繕工事の際の費用が不足してしまうおそれがある。そこで、新築時にまとまった金額を集めて、修繕積立金の一部に充てるのが、この「修繕積立基金」である。なお、「管理準備金」は、マンションの管理組合発足時には、まだ管理組合を運営するには資金がないので、初年度の緒管理費に充てるものである。

したがって、たとえば中古マンションの売買の場合、すでに売主（旧区分所有者）によって支払われた修繕積立基金や修繕積立金は、管理組合が保有する資産である以上、売主に帰属するものではないので、その精算といった問題は生ぜず、中古マンションの売買の際は、買主は修繕積立基金を支払うことは想定されていない。

本件は、売主がどのような立場の者であるかマスキングされており不明であるが、本件売買契約書には「D. 修繕積立基金及び管理準備金等の買主が負担すべき費用は、本件物件の引渡日までに売主の指定する方法により支払うものとする。」という条項が入っており、法人であるデベロッパーが販売代理会社を通じて販売する一般の新築物件の譲渡のように思われる。

なお、一般的に「修繕積立基金」の金額は、たとえば東京都世田谷区に分譲マンションの例でいうと、修繕積立金月額90カ月以上110カ月未満分の修繕積立基金を支払う物件が50%程度であり、その金額は、専有面積や当該マンションのグレードにもよるが、数十万円から2・3百万円程度である。本件においては、修繕積立基金の金額がマスキングされており不明であるが、一時所得における特別控除額の50万円以下であったことから、結局、納税者の申告しない状況が是認されたものである。相場からいっても、50万円以下の値引きがあったということは想像に難くないところである。

〔2〕以上の前提をもとに本件を検討すると、筆者は、審判所の事実認定に誤りがあったものと考え、請求人の当初の主張に賛成する。

すなわち、本件は、請求人は修繕積立基金の負担（本件費用負担）を受けたものの、その経済的利益の供与は、当事者間で契約した内容に基づき、値引きとしての合理性を有するもので、単なる贈与ではないと考えるのである。

税法上、売上値引が問題となる場合は、たとえば次の点につき、納税者が合理的な説明ができない場合である。①売上値引をする正当な理由があるか否か、②売上値引の額が社会通念上妥当な金額であるか否か、③売上値引額の協議の過程に恣意性がなく算出根拠が明瞭であるか否か。これらの点につき、必要な関係資料を整備しておかないと、売上値引による経済的利益の供与は、法人・法人間では寄附金として取り扱われ、法人・個人間では所得課税（一時所得課税や給与所得課税）の問題として取り扱われることになる。

なお、本件は、不動産に関する値引きの問題であり、不動産に対する取扱い、一般の商品・製品に対する値引きの取扱いとは異なり、課税関係も複雑になる。たとえば、国税庁の質

疑応答事例集でも、「住宅の値引販売による経済的利益」について、次の照会事例を示している（<https://www.nta.go.jp/law/shitsugi/gensen/03/26.htm>）。

【照会要旨】

A社では、自社で販売している建売住宅を社員が住宅用として購入する場合に、通常の販売価額の70%相当額で販売することを考えていますが、このような土地、建物等の不動産を値引販売したことによる経済的利益についても所得税基本通達36-23《課税しない経済的利益……商品、製品等の値引販売》の適用がありますか。

【回答要旨】

土地、建物等の不動産の値引販売による経済的利益については、所得税基本通達36-23の取扱いを適用することはできません。

・・・この取扱いは、一般的に行われている値引販売については、利益の額が少額であること、値引販売は一般の顧客に対しても行われる場合があること等を考慮して設けられているものです。

しかしながら、本件のような不動産の値引販売による経済的利益については、次の理由から所得税基本通達36-23を適用することはできません。

- 1 経済的利益の額が極めて多額で、少額不追及の趣旨に沿わないこと。
- 2 不動産は一般の消費者が自己の生活において通常消費するようなものでないこと。

すなわち、通常の不動産に関する値引きの場合、相対的に金額が大きくなるのでその経済的利益が大きいくところから、一般の商品・製品とは区別しなければならず、特に利害関係のある自社の従業員に対する不動産の値引き販売は、上記②の値引の額が社会通念上妥当な金額であるか否かにより給与所得課税が行われることを本件照会事例では注意喚起している。

なお、国税不服審判所【名裁（所）平成23-52】平23・11・22裁決例に、上記「質疑応答事例集」に似た案件がある。この事例は、請求人が勤務する会社が、一般顧客とは異なる従業員向けの建築価額で住宅の建築工事を請け負ったところ、原処分庁は、従業員向けの建築価額に基づく粗利率よりも一般顧客向けの建築価額に基づく粗利率が高く設定されているから、勤務会社は納税者に対して、その差額分の経済的利益を供与したことになり、その経済的利益は納税者に対する賞与に該当するとして、更正処分をした事案である。この事案につき審判所は、(a) 一般顧客の場合は完成物件が一般顧客がイメージしていたものと異なる場合や住宅に少しでも瑕疵があれば会社負担で工事のやり直しなどを行うが、従業員向け工事については、やり直し工事の費用は従業員が負担すること、(b) 一般顧客故に要する費用の一部について従業員では要しないこと、(c) 一般顧客の場合は、他の同業会社との競合や広告宣伝効果が認められる場合に値引き販売を行っており、また、定期的に抽選による安価販売も行っていること、(d) 従業員向け工事については、一般顧客の希望を優先して建築工期設定しており、一般顧

客の住宅の建築の閑散期に建築するよう調整されている他、事業年度の売上計画を達成するため、従業員に無理を強いて建築工期を早めることがあったことなどの事実を認定し、本件従業員向け価額の設定は、一般顧客価額を値引きするために算定されたものではなく、従業員向け価額が適用されることによって一般顧客であれば生ずる費用等の負担が生じないこと及び従業員が建築工期について負うこととなる制約を勘案されて算定されたものであるから、一般顧客価額との比較において、経済的利益を供与したと認められないとして、請求人の主張を認め、全処分を取り消した。

すなわち、上記①の売上値引をする正当な理由があり、同時に③の売上値引額の協議の過程に恣意性がなく算出根拠が明瞭であるところから、当該値引きにつき合理性があると認められたのである。

〔3〕以上の点を前提に、本件についてみると、審判所は、「請求人と本件売主の間では、本件売買契約の目的物は本件物件、その売買代金は39,880,000円とした上で、本件費用負担等が実質的な値引き相当分のサービスとして請求人に提供される旨の合意がされた」と認められる」と認定したが、本件は請求人の主張のとおり、本件売買契約書と本件覚書は一体のものとして本件物件の売買を内容に含む契約を構成し、その取引条件を定めるものであり、税法は、その私的自治を尊重する必要がある。この私的自治の原則は、私人間の法律関係（権利義務の関係）を成立させることは、一切個人の自主的決定にまかせるものであり、これに国家が干渉してはならないとする原則である。したがって、本件一体化された本件契約により、デベロッパーの販売戦略により、本件物件の公式な売買価格（パンフレット記載額）自体の値引きはできないものの、修繕積立基金（修繕積立一時金）程度であれば実質的な値引きができるとしたのであり、その値引きが、不動産取引の慣行において、上記照会事例や平23・11・22裁判例と同様に、販売戦略における売上値引をするという正当な理由があり、同時に売上値引の金額が社会通念上妥当な金額（本件の場合、不動産取引という高額な取引が行われる中で、一時所得の特別控除額50万円以下という程度の金額であれば、その経済的利益の移転は課税上問題としない。）であるので、審判所は、殊更これを「請求人と本件売主の間でなされた私法上の合意内容を検討しても、本件物件に加えて本件費用負担をも対象とした上で、本件物件及び本件費用負担の対価として39,880,000円を支払う旨の合意をしたとはいえない」と実質的事実を曲解しているが、まさに契約の実態に干渉する結果となり、適当ではないと考える。

なお、本件と同様な事案に、国税不服審判所【東裁（所）令4-75】令5・1・26裁判（TAINS:F0-1-1554）の事例がある。この事件は、請求人が、居住用マンションを購入した際に売主から商品券の交付等を受けたものの、これを総所得金額に含めずに所得税等の確定申告をしたところ、原処分庁が、請求人には当該商品券の交付等を受けたことで課税されるべき経済的利益を得ており、当該経済的利益は雑所得に該当するとして更正処分等をしたのに対し、請求人が、当該商品券の交付等は売買価格の支払と対価関係にあり、課税対象となる経済的利益は生じていないなどとして、その全部の取消しを求めた事案である。基本的に本件と同じ内

容の争点が問題となっている。この件について審判所は、「請求人及び妻が本件売主との間で、本件売買契約及び本件合意において合意した売買の目的物は本件物件であり、本件商品券の交付等は含まれていないと認められる」と判断し、本件事案と同じく、形式的側面にのみ拘泥し、当事者間の意思を無視して、私的自治を不当に干渉した判決を下した。なお、この商品券事件においても、最終的には本件事案と同様に、本件商品券の交付等による経済的利益は一時所得に該当し、これに基づき、審判所が認定した請求人の平成30年分の所得税等の総所得金額等は審判所認定額のとおりとなり、当該更正処分はそれを上回り、請求人が平成31年3月14日に提出した平成30年分の所得税等の確定申告書の■■■■と同額であるから、当該更正処分は違法であり、その全部を取り消すべきであるとした。

要するに、合理的な値引きの範囲内で行われる私人間の取引につき、税務当局が課税目的で一定の枠組みを押しつけることは適当ではなく、今回紹介した修繕積立基金事件と商品券事件の2つの裁判例により、少なくともマンション販売時において一定の少額な経済的利益の交付があったとしても、それは一時所得の課税の範囲内で判断されるべきであると確認された意義は大きい。

なお、不動産取引における実質的な売上値引において、当該値引きに上記で示した3つの合理性がない場合は、当該経済的利益の移転に本件裁判例が示した否認の構造は是認されるので、その点も同時に注意することになる。

〔わたなべ・みつる〕