

静岡地方裁判所 平成●●年(〇〇)第●●号 所得税・消費税更正処分等取消請求事件
国側当事者・国(浜松西税務署長、浜松東税務署長)
平成25年3月15日棄却・控訴

判 決

原告	A (以下「原告A」という。)
同	B (以下「原告B」という。)
同	C (以下「原告C」という。)
同	D (以下「原告D」という。)
上記4名訴訟代理人弁護士	豊田 正彦
被告	国
代表者法務大臣	谷垣 禎一
指定代理人	関根 英恵
同	高橋 直樹
同	林 智彦
同	中村 元昭
同	袴田 康介
同	鶴山 裕一
同	高橋 知志
同	瀧 英貴

主 文

- 1 原告らの請求をいずれも棄却する。
- 2 訴訟費用は、原告らの負担とする。

事実及び理由

第1 当事者の求める裁判

1 請求の趣旨

- (1) 浜松西税務署長が平成22年4月16日付けでした亡E(以下「亡E」という。)の平成19年分の所得税の更正処分のうち申告納税額1418万7400円を超える部分及び過少申告加算税賦課決定処分、並びに平成19年1月1日から同年12月31日までの課税期間の消費税及び地方消費税の更正処分のうち納付すべき消費税額7万4000円及び納付すべき譲渡割額1万8500円を超える部分並びに過少申告加算税賦課決定処分を取り消す。
- (2) 浜松西税務署長が平成22年4月16日付けでした原告Bの平成19年分の所得税の更正

処分のうち申告納税額404万8900円を超える部分及び過少申告加算税賦課決定処分、並びに平成19年1月1日から同年12月31日までの課税期間の消費税及び地方消費税の更正処分のうち納付すべき消費税額10万5900円及び納付すべき譲渡割額2万6400円を超える部分並びに過少申告加算税賦課決定処分を取り消す。

(3) 浜松西税務署長が平成22年4月16日付けでした原告Cの平成19年分の所得税の更正処分のうち申告納税額191万5800円を超える部分及び過少申告加算税賦課決定処分を取り消す。

(4) 浜松東税務署長が平成22年4月16日付けでした原告Dの平成19年分の所得税の更正処分のうち申告納税額402万1400円を超える部分及び過少申告加算税賦課決定処分を取り消す。

(5) 訴訟費用は、被告の負担とする。

2 請求の趣旨に対する答弁

主文と同旨

第2 事案の概要

1 本件は、亡E（原告Aの被承継人）、原告B、原告C及び原告D（以下「亡Eら」という。）が他の共有者と共に所有する建物及びその敷地のうち、建物について株式会社F（以下「F」という。）との間で信託契約を締結し、受託者であるFが株式会社G（以下「G」という。）に上記建物を賃貸することにより受益者として賃料収入を得ていたところ、上記賃貸借契約の解約に伴い、Fに対して、亡Eらの有する上記建物の別紙物件目録記載2の信託受益権持分（同目録の123, 142, 464, 953/1, 928, 960, 344, 070 は亡Eらの持分の合計であり、その下の各人の持分は上記持分合計に対する各人の持分割合である。）及び同目録1記載の敷地持分を譲渡したことについて、上記賃貸借契約の解約に伴うGの原状回復義務免除の代償金を亡Eらに帰属しないものとして所得税、消費税及び地方消費税の確定申告をしたのに対し、浜松西税務署長及び浜松東税務署長が上記代償金は所得税の算定において亡Eらの不動産所得の総収入金額に算入されるとともに、消費税及び地方消費税（以下「消費税等」という。）の算定において課税資産の譲渡等の対価に当たるとして更正処分及び過少申告加算税賦課決定処分を行ったことから、原告らがその取消しを求める事案である。

2 法令の定め

(1)ア 所得税法（平成19年法律第6号による改正前のもの。以下「旧所得税法」という。）

13条

「1 信託財産に帰せられる収入及び支出については、次の各号に掲げる場合の区分に応じ当該各号に定める者がその信託財産を有するものとみなして、この法律の規定を適用する。（中略）

一 受益者が特定している場合 その受益者

二 略

2 略」

イ 旧所得税法26条

「1 不動産所得とは、不動産、不動産の上に存する権利、船舶又は航空機（以下この項において「不動産等」という。）の貸付け（地上権又は永小作権の設定その他他人に不動産等を使用させることを含む。）による所得（事業所得又は譲渡所得に該当するものを

除く。)をいう。

2 略」

ウ 旧所得税法36条

「1 その年分の各種所得の金額の計算上収入金額とすべき金額又は総収入金額に算入すべき金額は、別段の定めがあるものを除き、その年において収入すべき金額（金銭以外の物又は権利その他経済的な利益をもつて収入する場合には、その金銭以外の物又は権利その他経済的な利益の価額）とする。

2、3 略」

エ 所得税法附則（平成19年法律第6号）6条

「新所得税法第十三条第一項本文の規定は、信託法施行日以後に効力が生ずる信託（遺言によってされた信託にあつては信託法施行日以後に遺言がされたものに限り、新法信託を含む。）の信託財産に属する資産及び負債並びに当該信託財産に帰せられる収益及び費用について適用し、信託法施行日前に効力が生じた信託（遺言によってされた信託にあつては信託法施行日前に遺言がされたものを含み、新法信託を除く。）の信託財産に帰せられる収入及び支出については、なお従前の例による。」

オ 所得税法施行令（平成19年政令第82号による改正前のもの。）94条

「1 不動産所得、事業所得、山林所得又は雑所得を生ずべき業務を行う居住者が受ける次に掲げるもので、その業務の遂行により生ずべきこれらの所得に係る収入金額に代わる性質を有するものは、これらの所得に係る収入金額とする。

一 略

二 当該業務の全部又は一部の休止、転換又は廃止その他の事由により当該業務の収益の補償として取得する補償金その他これに類するもの

2 略」

(2)ア 消費税法（平成19年法律第6号による改正前のもの。以下「旧消費税法」という。）

2条

「1 この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

一ないし七 略

八 資産の譲渡等 事業として対価を得て行われる資産の譲渡及び貸付け並びに役務の提供（代物弁済による資産の譲渡その他対価を得て行われる資産の譲渡若しくは貸付け又は役務の提供に類する行為として政令で定めるものを含む。）をいう。

九ないし二十 略

2 この法律において、『資産の貸付け』には、資産に係る権利の設定その他他の者に資産を使用させる一切の行為を含むものとする。

3、4 略」

イ 旧消費税法4条

「1 国内において事業者が行つた資産の譲渡等には、この法律により、消費税を課する。

2ないし6 略」

ウ 旧消費税法14条

「1 信託財産に属する資産に係る資産の譲渡等については、次の各号に掲げる場合の区分に応じ当該各号に定める者がその信託財産を有するものとみなして、この法律の規定を

適用する。(中略)

一 受益者が特定している場合 その受益者

二 略

2、3 略」

エ 旧消費税法45条

「1 事業者(中略)は、課税期間ごとに、当該課税期間の末日の翌日から二月以内に、次に掲げる事項を記載した申告書を税務署長に提出しなければならない。(中略)

一 その課税期間中に国内において行った課税資産の譲渡等(中略)に係る課税標準である金額の合計額(次号において「課税標準額」という。)

二 課税標準額に対する消費税額

三 略

四 第二号に掲げる消費税額から前号に掲げる消費税額の合計額を控除した残額に相当する消費税額

五ないし八 略

2ないし5 略」

オ 消費税法附則(平成19年法律第6号)52条

「第六条の規定(附則第一条第七号へに掲げる改正規定に限る。)による改正後の消費税法の規定は、信託法施行日以後に効力が生ずる信託(遺言によってされた信託にあつては信託法施行日以後に遺言がされたものに限り、新法信託を含む。)について適用し、信託法施行日前に効力が生じた信託(遺言によってされた信託にあつては信託法施行日前に遺言がされたものを含み、新法信託を除く。)については、なお従前の例による。」

カ 消費税法施行令(平成19年政令第87号による改正前のもの)2条

「1、2 略

3 資産の譲渡等には、その性質上事業に付随して対価を得て行われる資産の譲渡及び貸付け並びに役務の提供を含むものとする。」

(3) 地方税法(平成20年法律第10号による改正前のもの。以下「旧地方税法」という。)

72条の77

「地方消費税について、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

一 略

二 譲渡割 消費税法第四十五条第一項第四号に掲げる消費税額を課税標準として課する地方消費税をいう。

三 略」

3 前提事実(争いのない事実並びに後掲証拠及び弁論の全趣旨によって容易に認められる事実)

(1)ア Fは、不動産管理及び賃貸業等を業とする株式会社である(乙17)。

イ Gは、百貨小売業等を業とする株式会社である(乙19)。

(2)ア 静岡県浜松市●●ないし●●、●●ないし●●、●●ないし●●の土地(以下「本件敷地」という。)の所有者ら(以下「本件地権者ら」という。)は、本件敷地上にショッピングセンター用商業ビルを建築し、Gが出店することを希望していた。

イ Fは、昭和62年6月25日付けでGとの間で「建物賃貸借についての協定書」(乙2

2。以下「本件協定書」という。)を取り交わした。本件協定書において、Fは、本件敷地上にGが経営すべきショッピングセンター用店舗建物(以下「本件建物」という。)をGとの緊密な連携のもとに建築完成することを承諾し、建築した建物の所有権を取得した上、建築完成後直ちにGに賃貸使用させることを約し、Gは、本件建物を賃借することを予約した。また、本件協定書においては、Gが一定の保証金及び敷金をFに差し入れることなどが合意された。

ウ Fは、昭和62年7月2日、Gに対し、賃貸借期間を同日から平成19年7月1日までの20年間として本件建物及び本件敷地を賃貸した(以下「本件賃貸借契約」という。乙26)。

エ Gは、昭和62年7月、本件建物においてG・H店(以下「H店」という。)を開店した(乙20、21)。

オ 本件建物は、上記のとおりFを所有者として賃貸する旨の計画が進められ、本件協定書により賃貸借を開始し、本件建物の完成後、Fを所有者とする表示登記がされたが、その後、本件地権者らとFとの間で、本件建物を本件地権者らの共有とし、信託契約を締結して本件協定書の契約内容により賃貸借関係を維持することになった。

カ 本件地権者らは、平成元年7月16日付けで、Fとの間において、委託者及び受益者を本件地権者ら、受託者をFとし、信託財産を本件建物、信託期間を昭和62年7月1日から60年間とするとする信託契約(以下「本件信託契約」という。)を締結した(乙24、25)。

キ Gは、①本件信託契約の成立等によりGの賃借権及び賃貸借条件に何ら影響を及ぼさないこと及びFを受託者、本件地権者らを所有者と読みかえて本件協定書をそのまま継続すること、②本件地権者らがFのGに対する本件保証金返還債務33億8754万5429円及び本件敷金返還債務8億4688万6357円の合計42億3443万1786円を引き受け、本件地権者ら相互間及びFと連帯してGに対する履行の責に任ずることを条件として、本件協定書の契約の目的たる本件建物の所有関係が変更されたことについて承諾した(乙25)。

(3)ア Gは、平成17年11月ころ、H店の閉店を決定した(乙20)。

イ F及び本件地権者らは、平成18年11月29日開催のFの臨時株主総会等において、G退去後における本件建物及び本件敷地活用に係る複数の事業提案を審議したものの、本件地権者ら全員の意見を一本化できず、提案の採決を行うことができなかった(乙38)。

ウ H店は、平成19年1月14日、閉店した(乙21)。

エ 平成19年1月20日ころ、本件地権者らの一部が特定の不動産会社に本件建物に係る信託受益権持分及び敷地持分を売却した旨の新聞報道がされた(乙39)。

Fは、同月22日、本件地権者らに対し、本件建物に係る信託受益権持分及び敷地持分の売却により早急に資金調達が必要であれば、Fが買い取りについて相談に応じる用意がある旨を文書で通知した(乙40)。

(4) FとGは、平成19年1月9日、同年2月28日をもって本件賃貸借契約を合意解約する旨合意した。

その際、Gは、本件協定書に基づく原状回復義務を免れることを条件に原状回復工事費相当額2億2000万円(以下「本件代償金」といい、亡Eら各人に係る部分を「亡E代償金」な

- どといい、それらを併せて「本件各代償金」という。)を支払うこととし、本件建物をFに明け渡した日に、FのGに対する本件敷金返還債務と対当額で相殺する合意をした(乙27)。
- (5) 亡Eらは、本件建物に係る信託受益権持分及び敷地持分をFに売却することとし、平成19年3月2日、本件売買契約を締結した(甲12)。売買代金については、合計2億4228万円(121.14坪×200万円(坪単価))とし、この金額から、亡Eらの負担する本件賃貸借契約に係る敷金及び保証金の残高を差し引いた額を支払う旨合意した。
- 亡Eらは同日、代金の全額を受領した(乙42ないし45)。
- (6) 亡E及び原告Bは、浜松西税務署長に対し、平成19年分の所得税の確定申告書(乙1、2)並びに平成19年課税期間分の消費税等の確定申告書(乙3、4)を、原告Cは、浜松西税務署長に対し、平成19年分の所得税の確定申告書(乙5)を、原告Dは、浜松東税務署長に対し、平成19年分の所得税の確定申告書(乙6)をそれぞれ法定申告期限内に提出した。
- (7)ア 浜松西税務署長は、平成22年4月16日付けで、亡Eに対し、亡E代償金は亡Eの不動産所得の総収入金額に算入されるとともに消費税等の課税資産の譲渡等の対価に当たるとして、平成19年分の所得税の更正処分及び過少申告加算税の賦課決定処分(乙7)並びに平成19年課税期間分の消費税、地方消費税の更正処分及び過少申告加算税の賦課決定処分(乙8)を行った。
- イ 浜松西税務署長は、平成22年4月16日付けで、原告Bに対し、原告B代償金は原告Bの不動産所得の総収入金額に算入されるとともに消費税等の課税資産の譲渡等の対価に当たるとして、平成19年分の所得税の更正処分及び過少申告加算税の賦課決定処分(乙9)並びに平成19年課税期間分の消費税、地方消費税の更正処分及び過少申告加算税の賦課決定処分(乙10)を行った。
- ウ 浜松西税務署長は、平成22年4月16日付けで、原告Cに対し、原告C代償金は原告Cの不動産所得の総収入金額に算入されるとして、平成19年分の所得税の更正処分及び過少申告加算税の賦課決定処分(乙11)を行った。
- エ 浜松東税務署長は、平成22年4月16日付けで、原告Dに対し、原告D代償金は原告Dの不動産所得の総収入金額に算入されるとして平成19年分の所得税の更正処分及び過少申告加算税の賦課決定処分(乙12)を行った(以下、亡Eらに対してされた更正処分、過少申告加算税の賦課決定処分を合わせて「本件各処分」という。)
- (8) 亡Eらは、平成22年6月9日付けで浜松西税務署長に対し、本件各処分の取消しを求めて異議申立てを行った(甲1)。
- 浜松西税務署長は、平成22年8月6日付けで、亡Eらの異議申立てをいずれも棄却する決定をした(甲2)。
- (9) 亡Eは、平成22年8月12日、死亡した。亡Eの妻である原告Aは、本件各処分のうち亡Eに係るものの納税義務を承継した(乙13)。
- (10) 原告らは、平成22年9月8日付けで、国税不服審判所長に対し、本件各処分の取消しを求めて審査請求をした(乙13ないし16)。
- 国税不服審判所長は、平成23年7月7日付けで当該審査請求を棄却する旨の裁決をした(甲10、15ないし17)。

4 争点及び争点に対する当事者の主張の要旨

(1) 争点

本件各処分に取り消すべき違法があるか。

(2) 争点に対する当事者の主張

ア 被告の主張の要旨

(ア) 旧所得税法13条により信託財産に帰せられる収入である本件各代償金は受益者である亡Eらの所得となる。

Gは、平成19年2月28日、Fとの間で、本件賃貸借契約を合意解約し、同日、本件代償金を敷金返還債務と対当額で相殺する方法で支払っている。そのため、「Gより本件各代償金を受領できる権利」なるものは、平成19年2月28日に既に消滅しているところ、本件売買契約が締結されたのは同年3月2日であるから、本件売買契約により本件代償金を受領する権利が亡EらからFに承継される余地はない。

(イ) a FとGとの間の平成19年1月9日付け「建物賃貸借契約の解約合意書」（以下「本件解約合意書」という。）では、本件代償金の支払は、本件建物を明け渡した日に敷金返還債務と相殺する方法により支払うとされている。

ところで、実務上、建物の明渡しは鍵を渡すことによって行われ、その事実を確認するために「鍵受領書」等の書面が作成されるところ、本件でも平成19年3月9日付けでGからFに送付された「鍵返却書」（乙52）が作成されており、これによるとG既存店管理部Iが平成19年2月28日にFのJに対し本件建物の鍵等を引き渡しているから、本件建物は同日GからFへ明渡しが行われていることが明らかである。

b 亡Eらは、平成19年3月2日付けで信託受益権持分及び敷地持分をFに対し譲渡しているところ、その売買代金の支払については、FがGとの間で締結している本件協定書に基づき預かっている亡Eらの負担する敷金及び保証金の残高を売買代金から差し引いて支払うものとされている。「19年5月G要返済額一覧表」（乙53の4頁）は、Fが平成19年1月25日時点において本件地権者がGに返済すべき敷金及び保証金の金額を記載した資料であるところ、同表の順号54ないし57によれば、①同日時点において亡EらがGに返済すべき敷金返還債務の金額、②本件各代償金、③①から②を差し引いたGに対する敷金返還債務の残額及び④保証金債務の金額が、それぞれ①「G預かり敷金」、②「原状回復費」、③「差引金額」及び④「G借入金残高」として記載されており、同表の③「差引金額」及び④「G借入金残高」は、本件売買契約の契約書（甲12の5ないし8頁）において、売買代金から控除されることとなっている敷金返済債務の残額及び保証金債務の金額と同額である。このように、本件売買契約において、売買代金から控除された金額は、いずれも敷金返還債務から本件各代償金を差し引いた残額及び保証金債務の金額の合計額となっているから、Fは、亡Eらとの間で、本件各代償金相当額控除後の敷金返還債務の残額及び保証金返還債務の金額を本件売買契約に係る売買代金から差し引いて支払う旨の本件売買契約を締結しており、実際に同額が亡Eらに支払われている。このことは、平成19年2月28日において、既に、敷金返還債務及び保証金債務との相殺により、本件代償金の支払がされていたことを裏付けるものである。

(ウ) よって、本件各代償金についての所得税は当時の受益者である亡Eらに課される。

(エ) 本件建物の賃借人であるGは、本件協定書に基づき、本件賃貸借契約の解約に当たって原状回復義務を負っていたところ、本件解約合意書により原状回復工事の履行に代えて

Fに対して本件代償金を支払うこととしたものである。Gは、持込資産も併せて本件建物を現状有姿のまま明け渡すとともに、その後の維持・管理・処分の費用は全て本件代償金に含まれるものとして本件代償金の支払以外に費用負担をしないとされているため、本件代償金は、本来Gが負担すべき原状回復工事をFが代行するという役務の提供の対価として支払われたものといえることができる。そして、信託財産に属する資産に係る資産の譲渡等については、受益者がその信託財産を有するものとみなして旧消費税法が適用されるのであるから、亡E代償金及び原告B代償金は、受益者である亡E及び原告Bの課税資産の譲渡等の対価の額に算入すべきである。

よって、亡E代償金及び原告B代償金についての消費税は受益者である亡E及び原告Bに課される。

イ 原告の主張の要旨

(ア) FがGに対して有する本件各代償金債権とGに対して負う敷金返還債務との相殺を行ったのは、平成19年3月2日に亡Eらが信託受益権持分及び敷地持分をFに売却したときより後であるから、本件各代償金に係る課税はFに対してされるべきであり、亡Eらに対して課税することはできない。

(イ) GがFに対し本件建物を明け渡したというためには、現実に鍵の授受がされる必要がある。

Gの社員とFの社員が、平成19年2月28日に実際に会って鍵の授受を行ったならば、その場において、鍵の本数を確認し「鍵返却書」に確認した鍵の本数を記入し、立会いをした当事者が署名・押印するのが取引上の常識である。

「書類発送の御案内」(乙52)は日付が平成19年3月9日となっているから、「鍵返却書」(乙52)がGからFに送付された日は平成19年3月9日以降であり、「鍵返却書」の平成19年2月28日との作成日は虚偽である。平成19年2月28日付けで「鍵返却書」を作成したのは、「建物賃貸借契約の解約合意書」(乙27)2条とつじつまを合わせるためである。

「鍵返却書」が平成19年2月28日に作成されていないことは、Gの社員とFの社員が、同日、実際に会って鍵の授受を行っていないことを強く推認させる。

鍵が授受された日以降に「鍵返却書」を作成する場合には、「平成19年2月28日(水)に上記のとおり鍵等を確認に受領しました」と記載し、作成日は実際に署名押印した日を記入するはずであるが、上記のような文言が記載されていないのは同日に鍵の授受がされていないからである。

「鍵返却書」の番号1の「建物に付属する鍵」本数1119本については、「鍵管理台帳で確認」と記載されているため、上記本数は実際に数えた本数ではなく、鍵管理台帳に記載されている本数を記載したものである。

(ウ) 亡Eらは、信託受益権持分及び敷地持分を平成19年3月2日にFに譲渡したから、Fが本件代償金を受領する権利を承継取得しており、本件代償金はFの債務免除益として処理すべきである。

第3 当裁判所の判断

- 1 旧所得税法13条1項1号、同法附則(平成19年法律第6号)6条は、信託財産に帰せられる収入及び支出については、受益者が確定している場合には、その受益者が信託財産を有するも

のとみなして同法を適用すると定める。また、旧消費税法14条1項1号、同法附則（平成19年法律第6号）52条は、信託財産に属する資産に係る資産の譲渡等については、受益者が確定している場合には、その受益者が信託財産を有するものとみなして同法を適用すると定める。したがって、本件各代償金についての所得税及び消費税は、本件各代償金が収入の原因となる権利として確定した時点において（旧所得税法36条1項、最高裁昭和53年2月24日第二小法廷判決・民集32巻1号43頁）、信託受益権持分を有している者に課税されることになる。

なお、旧所得税法26条1項、同法36条、同法施行令94条1項2号によれば、本件各代償金は不動産所得の総収入金額に算入されるべきものと解され、旧消費税法2条1項8号、4条1項、同法施行令2条3項、旧地方税法72条の77第2号によれば、本件各代償金は消費税及び地方消費税における課税資産の譲渡等の対価に当たり消費税及び地方消費税が課されると解される。

原告らは、本件各代償金は不動産所得には当たらない旨主張するようであるが、原状回復義務免除のための代償金は、基本的には原状回復工事に要する費用として位置づけられるところ、このような費用は、賃料の一部に組み入れて請求することも可能な性質のものであり、また、原状回復工事の間の収益の補償という性質を有するものともみれるから、不動産所得を生ずべき業務の収益の補償として取得する補償金その他これに類するもので、その業務の遂行により生ずべきこれらの所得に係る収入金額に代わる性質を有するものであり、不動産の貸付けに付随する収入として不動産所得に係る収入金額に含まれるというべきである。

2(1) 本件解約合意書（乙27）は、平成19年1月9日付けでF（本件解約合意書では「甲」と表示されている。）とG（本件解約合意書では「乙」と表示されている。）との間で作成されているところ、そこには以下のような条項が記載されている。

「第1条（合意解約）

甲と乙は、平成19年2月28日をもって本契約を合意解約する。

第2条（明渡）

乙は甲に対し、本件建物を平成19年2月28日限り、他の第三者による占有が存在しない状態で明渡す。

第3条（原状回復義務の免除と代償金等の支払）

① 乙は、本件建物を明渡すにあたり、本契約の定めに拘わらず、本条第2項に定める代償金を支払うことを条件に、本件建物の原状回復義務一切を免れる。

② 乙は甲に対し、本件建物の原状回復義務一切を免れる代償金として、本件建物を明渡した日に、原状回復工事費相当額金220,000,000円（消費税を含む）を支払う。但し、この代償金の支払は、甲の乙に対する敷金返還債務（中略）と対当額で相殺する方法による。

以下略」

本件解約合意書の上記条項によれば、FとGは、平成19年2月28日をもって本件賃貸借契約を合意解約し、Gは、同日限り本件建物をFに明け渡し、原状回復工事費相当額である本件代償金を敷金返還債務と相殺する方法で支払う旨合意していたことは明らかである。

そして、平成19年2月28日付けの警備会社の鍵返却書（乙52）が存在するところ、上記書面には、鍵の種類と本数が記載された鍵一覧表の下に、「上記の通り鍵等を確認に受領しました。2007年2月28日（水）」として、Gの既存店管理部IとFのJの署名押印（J

は署名のみ) がされているのであり、現実にも平成19年2月28日に鍵等がGからFに引き渡されたことが認められる。原告らは、上記鍵返却書が平成19年3月9日付けでGからFに対しF側の署名捺印を求めて発送されていることから、鍵等の返却は平成19年3月9日以降であると主張するが、上記送付書には「先日ご確認の「鍵返却書」を2枚、送付致します。2枚ともJ様の署名捺印を頂いた上で、1枚は御社で保管し、1枚はK宛に返送お願い致します。」と記載されているのであるから、鍵の返却の確認は既に行われており、書類の作成が後日になったことがうかがわれるのであるから、原告らの上記主張は採用することができない。

(2) また、本件売買契約の契約書(甲12)には、亡Eらの負担する敷金、保証金の残高について、亡Eにつき敷金23,711,398円、保証金5,339,013円、合計29,050,411円、原告Bにつき敷金6,503,042円、保証金1,464,289円、合計7,967,331円、原告Cにつき敷金3,300,757円、保証金743,442円、合計4,044,199円、原告Dにつき敷金6,503,042円、保証金1,464,289円、合計7,967,331円と記載されている。そして、乙53によれば、上記各敷金額は、本件賃貸借契約の合意解約前の亡Eらの敷金返還債務の額から本件各代償金の額を控除したものと一致することが認められる。そうすると、本件売買契約の契約書は、本件各代償金が敷金返還債務との相殺の方法で既に支払われていることを前提に作成されていることになる。

(3) 以上によれば、本件各代償金は、本件売買契約により亡Eらの本件建物に係る信託受益権持分がFに移転する前に、GからFに権利確定の上支払われているものと認められる。

そうすると、本件各代償金は、受益権者であった亡Eらの不動産所得の総収入金額に算入されるとともに、亡E代償金及び原告B代償金は、受益者である亡E及び原告Bの課税資産の譲渡等の対価の額に算入すべきである。

3 上記2のとおり、亡Eらに対してなされた各更正処分は適法であるところ、各更正処分により新たに納付すべき税額の計算の基礎となった事実のうち各更正処分前の税額の計算の基礎とされていなかったことについて正当な理由があるとは認められないから(国税通則法65条4項)、亡Eらに対する過少申告加算税の各賦課決定処分も適法である。

4 したがって、本件各代償金が亡Eらに帰属するものとしてされた本件各処分は、いずれも適法といわなければならない。

第4 結論

以上によれば、本件各処分は適法であり、原告らの請求はいずれも理由がないからこれを棄却することとし、主文のとおり判決する。

静岡地方裁判所民事第1部

裁判長裁判官 足立 哲

裁判官 大久保 俊策

裁判官 加藤 優治

別紙

物 件 目 録

物件の表示

物件目録 1 本件土地
所 在 静岡県浜松市
地 番 ●●
地 目 宅地
地 積 400.49 m²
持 分 E分 400分の237 C分 400分の33
B分 400分の65 D分 400分の65

物件目録 2 受益権持分
所 在 静岡県浜松市●●～●●、●●～●●
●●～●●
家屋番号 ●●
種 類 百貨店
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階地上6階建て

床面積 1階 4,183.22 m²
2階 4,370.98 m²
3階 4,368.55 m²
4階 4,368.55 m²
5階 4,365.86 m²
6階 4,155.76 m²
地下1階 4,935.03 m²

持 分 123,142,464,953/1,928,960,344,070

持 分 E分 400分の237 C分 400分の33
B分 400分の65 D分 400分の65