東京地方裁判所 平成●●年(〇〇)第●●号 法人税課税処分取消請求事件
国側当事者・国(横浜中税務署長)
平成27年2月5日一部認容・確定

判 決

原告 株式会社D
同代表者代表取締役 甲
同訴訟代理人弁護士 別紙1代理人等目録記載1(1)のとおり
同補佐人税理士 別紙1代理人等目録記載1(2)のとおり
被告 国
同代表者法務大臣 上川 陽子
処分行政庁 横浜中税務署長
土橋 智幸
同指定代理人 別紙1代理人等目録記載2のとおり

主 文

- 1 処分行政庁が原告に対して平成21年7月31日付けでした原告の平成19年3月1日から平成20年2月29日までの事業年度分の法人税の更正処分のうち、所得金額65億1641万3451円、納付すべき税額19億4782万2100円を超える部分及び重加算税の賦課決定処分を取り消す。
- 2 原告のその余の請求を棄却する。
- 3 訴訟費用は、これを10分し、その7を原告の負担とし、その余を被告の負担とする。

事 実 及 び 理 由

第1 請求

- 1 処分行政庁が原告に対して平成21年7月31日付けでした原告の平成19年3月1日から平成20年2月29日までの事業年度分の法人税の更正処分のうち、所得金額60億9104万1671円、納付すべき税額18億2021万0500円を超える部分並びに重加算税及び過少申告加算税(ただし、1013万8000円を超える部分)の各賦課決定処分を取り消す。
- 2 処分行政庁が原告に対して平成21年7月31日付けでした原告の平成19年3月1日から平成20年2月29日までの課税期間の更正処分のうち、納付すべき消費税額につきマイナス(還付金の額に相当する金額)31万1840円を超える部分、納付すべき地方消費税額につきマイナス(還付金の額に相当する金額)7万7960円を超える部分及び過少申告加算税(ただし、39万6500円を超える部分)の賦課決定処分を取り消す。

第2 事案の概要

1 事案の要旨

- (1) 不動産業を営む原告は、株式会社E(以下「E」という。)との間において、原告が所有していた沖縄県中頭郡F所在の土地(別紙2「物件目録(F)」記載1ないし3の土地。以下、

これらの土地を併せて「F土地」という。)上に、賃貸用共同住宅(以下「F建物」といい、F土地と併せて「F物件」という。)を建設した上で、F土地については原告からこれを買って受けたEが単独の売主となり、F建物については原告及びEが売主となり、それぞれ同一の譲受人に売却する事業(以下「F事業」という。)を共同で行う旨の協定(以下「F事業基本協定」という。)を締結した。

原告は、原告の平成19年3月1日から平成20年2月29日までの事業年度(以下「本件事業年度」という。)において、Eから受領したF土地の売買代金を「前受金」として経理処理した(なお、原告は、後述するとおり、EがF土地を原告から買い受けて、F土地の名義を原告からEに移転した行為が、F事業における内部取引にすぎず、実質は担保目的であると主張している。)

- (2)原告は、株式会社G(以下「G」という。)との間において、乙が所有していた別紙3「物件目録(H)」(なお、別紙において用いた略称は、以下の本文においても用いることとする〔他の別紙についても同じ。〕)記載1(1)のH⑤土地及び同目録記載2(1)・(2)のH建物(以下、H建物とH⑤土地を併せて「H譲渡土地建物」という。)を取得し、H建物を取り壊した上で、H⑤土地に戸建住宅を建築して分譲するという内容の共同事業協定(以下「原告・G共同事業協定」といい、同協定に基づく事業を「H事業」という。)を締結した。なお、原告は、別紙4「物件目録(I)」記載1(1)・(2)・(4)の各土地及び同目録記載2の各建物(以下、併せて「I事業物件」という。)も取得しているところ、これらの土地の位置関係は、別紙5「I・H物件」記載のとおりである。

Gは、原告・G共同事業協定に基づき、原告から支払われた金員を原資として、J株式会社(以下「J」という。)に対し、合計1億6000万円(以下「本件振込金員」という。)を支払った。原告は、本件振込金員のうち、原告・G共同事業協定における原告の事業割合(95%)相当額である1億5200万円(以下「本件金員」という。)を本件事業年度の損金の額に算入した(なお、原告は、後述するとおり、本件振込金員について、別紙3記載の各物件〔以下、併せて「H物件」という。〕の付着権利の抹消に関連する費用として支払われたものであると主張している。)

- (3)本件は、処分行政庁が、①Eとの間でされたF土地の名義移転は売買に当たり、これにより生じた利益の額を本件事業年度における原告の益金の額に算入すべきである、②本件振込金員は、H物件の付着権利の抹消に関連する費用として支払われたものとは認められず、本件金員は、原告の平成18年3月1日から平成19年2月28日までの事業年度(以下「前事業年度」という。)におけるJに対する寄附金(法人税法37条)に該当し、本件事業年度の損金の額に算入することはできない、③本件振込金員の支払に関する原告の行為は、隠ぺい又は仮装(国税通則法68条1項)に該当するとして、④本件事業年度の法人税に係る更正処分(以下「本件法人税更正処分」という。)並びに過少申告加算税及び重加算税の各賦課決定処分(以下、併せて「本件法人税賦課決定処分」といい、本件法人税更正処分と併せて「本件法人税更正処分等」という。別表1「本件法人税更正処分等の経緯」の「本件法人税更正処分等」欄参照)、⑤同年3月1日から平成20年2月29日までの課税期間(以下「本件課税期間」という。)における消費税及び地方消費税(以下、併せて「消費税等」という。)に係る更正処分(以下「本件消費税更正処分」という。)及び過少申告加算税の賦課決定処分(以下「本件消費税賦課決定処分」といい、本件消費税更正処分と併せて「本件消費税更正処分等」という。別表2

「本件消費税更正処分等の経緯」の「本件消費税更正処分等」欄参照)を行ったことに対し、原告が、本件法人税更正処分等及び本件消費税更正処分等(以下、併せて「本件各処分」という。)は明らかな事実誤認に基づくものであり、違法であるなどと主張して、本件各処分の一部の取消しを求める事案である。

2 関係法令等の定め

本件に関する法令等の定めは、別紙6「関係法令等の定め」記載のとおりである。

3 前提事実(証拠等を掲げていない事実は、当事者間に争いのない事実である。)

(1) 当事者等

ア 原告は、平成8年12月●日に設立されたマンション及び建売住宅の企画及び設計、不動産の売買、仲介、賃貸、管理及び鑑定等を目的とする株式会社であり、K証券取引所に株式を上場している。なお、原告の代表取締役である甲(以下「甲」という。)は、Eの元社員(平成3年入社、平成8年退社)である。[甲36〔1、2頁〕、乙3]

イ Eは、昭和2年8月●日に設立された不動産の売買、仲介、賃貸、管理及び鑑定等を目的とする株式会社である。[乙4]

ウ G(平成19年8月29日に株式会社Mへと商号変更)は、平成11年6月●日に設立された不動産の売買、賃貸、管理及びその仲介等を目的とする株式会社であり、平成18年当時の代表取締役は、丙(以下「丙」という。)であった。[乙68の1・2]

エ Jは、不動産の売買、仲介、管理等を目的として設立された株式会社であり、平成18年当時の代表取締役は、丁(以下「丁」という。)であった。Jは、平成20年1月●日に解散し、丁が代表清算人となって会社清算の上、同年4月●日清算終了の登記がされている。丁は、現在、株式会社Nの代表取締役をしている。[甲38〔1頁〕、乙102]

オ(ア) 戊こと戊(以下「戊」という。)は、Oが所有していたH物件及び別紙4記載1(1)ないし(4)の各土地(以下、併せて「I土地」という。)に根抵当権を設定していた人物である。

(イ) 株式会社P(以下「P」という。)は、東京都世田谷区を本店所在地とし、昭和38年7月●日に設立された不動産の売買及び管理業務等を目的とする株式会社である。Pの代表取締役は、戊の甥であるQであり、上記本店所在地は戊の住所地と同じである。なお、戊は、Pの元取締役である。[乙79、弁論の全趣旨]

カ 株式会社R(以下「R」という。)は、平成12年5月●日に設立された不動産の売買・仲介・賃貸・管理及びコンサルタント業務等を目的とする株式会社であり、平成17年及び平成18年当時の代表取締役は、S(以下「S」という。)であった。なお、Sは、Eの元社員である。[甲36〔9頁〕、乙80の1・2]

キ 株式会社T(以下「T」という。)は、平成11年6月●日に設立された不動産の売買、仲介等を目的とする株式会社であり、代表取締役は、U(以下「U」という。)である。Uは、Eの元社員(昭和62年入社、平成11年退社)であり、同年5月頃から平成19年5月まで、原告の非常勤取締役であった。[甲36〔1ないし3頁〕、乙3、82、83の1・2]

ク 株式会社V(以下「V」という。)は、平成17年2月●日に設立された不動産の売買、仲介等を目的とする、原告の100%子会社であり、代表取締役は、W(以下「W」という。)である。なお、Wは、Eの元社員(昭和57年入社、平成16年3月退社)である。[甲3

9 [1頁]、乙99の1・2]

ケ X (以下「X」という。)は、不動産業に従事して、H物件及びI土地の付着権利の整理
に
関与した人物である。なお、Xは、平成17年分及び平成18年分の所得税の確定申告書
に
おいて、Tからの給与所得を申告していた。[乙87の1・2]

(2) F事業に関する事実経緯

ア F事業基本協定の締結

(ア) 原告は、平成19年5月22日、Eとの間において、①F土地のうち別紙2記載1(1)
ないし(3)の各土地(以下、併せて「A敷地」という。)及び同記載2の土地(以下「B
敷地」という。)に係る共同事業基本協定書(以下「基本協定書(A・B)」という。)、②
同記載3の土地(以下「C敷地」という。)に係る共同事業基本協定書(以下「基本協定
書(C)」といひ、基本協定書(A・B)と併せて「F事業各基本協定書」という。)を作
成して、F事業基本協定を締結した。

(イ) F事業各基本協定書には、その前文において、原告所有のF土地に賃貸用共同住宅(F
建物)を建設し、F土地は原告より土地を買い受けるEが、F建物は原告及びEが、それ
ぞれ同一の譲受人に売却する事業(F事業)を共同で実施するに当たり、F事業基本協定
を締結する旨が記載されているほか、以下の内容の定めがある(基本協定書(A・B)と
基本協定書(C)の文言は、事業比率等の数値以外は同一である。)[甲4の1・2]

a 事業比率(2条)

F事業における事業比率(以下「F事業比率」という。)は、次のとおりとする。な
お、Eが建築建物の新築工事に係る原価(以下「建物原価」という。)を負担するなど
の場合、7条の定める共同事業推進協定書においてF事業比率を変更することを妨げな
い。

(a) 基本協定書(A・B)	原告75%	E25%
(b) 基本協定書(C)	原告58%	E42%

b 費用負担(3条)

F事業の遂行に伴い発生する諸費用は、F事業比率に応じて負担する。ただし、原価
のうち、①F土地の代金及びF土地に係る原価(以下、併せて「土地原価」という。)
は、Eが負担し、②建物原価は、原告及びEが次の算式により算定される建物売主比率
に応じて負担し、③その他の費用は、原告及びEがF事業比率に応じて負担する。なお、
建物売主比率は、F事業の新築工事請負契約締結時までに決定してF事業の終了時まで
運用するものとし、建物原価等に要する消費税等は、原告及びEが建物売主比率に応じ
て負担する。

- (a) 原告の建物売主比率(%) = {(建物原価+土地原価) × F事業比率(原告分) ×
0.01} ÷ 建物原価(小数点第2位未満四捨五入) × 100
(b) Eの建物売主比率(%) = 100 - 原告の建物売主比率(%)

c 諸費用の支払・精算(4条)

F事業に伴い発生する諸費用の支払・精算は次のとおり行う。

- (a) 土地原価については、Eが支払う。
(b) 建物原価については、原告がE負担分も併せて支払う。
(c) 前記(a)及び(b)以外の支払については、原告がE負担分も併せて支払い、E

は、F事業の売却時の月末までにEのF事業比率相当分を原告に支払う。

(d) 前記(a)ないし(c)の費用について、原告及びEは、年利2.56%の金利で、F事業の売却時の月末までに精算を行う。

d 権利義務の帰属(5条)

原告及びEは、F物件の権利・義務を次のとおり取得又は負担する。

(a) Eは、土地原価を負担するため、E単独でF土地の所有権を取得する。

(b) 原告及びEは、前記bにより建物売主比率に応じて建物原価を負担するほか、それぞれの建物売主比率に相当するF建物の共有持分を取得する。

e 土地売買等(6条)

F事業各基本協定書と同時に締結する土地売買契約に従い、Eが原告に対し、次のとおりの土地評価額を支払うことにより、F土地の所有権が原告からEに移転する。

(a) A・B敷地 8億3404万5000円(1㎡当たり9万0267円)

(b) C敷地 10億2500万円(1㎡当たり6万0487円)

f 事業推進協定等(7条)

原告及びEは、原告の提案による平成19年2月15日付け予定建物図面及び同年5月16日付け事業収支目論見書を基に、計画の概要、F事業の推進に係る業務の分担及び事業費の精算方法等に関する協議を行い、同年7月末日までに、別途共同事業推進協定書を締結した上で、F事業の推進を図るものとする。

g 有効期限(8条)

F事業各基本協定書の有効期限は、上記推進協定書が締結されるまでとし、上記fの期限内に共同事業推進協定書が締結できない場合には、F事業各基本協定書が解除され、原告及びEは、F事業比率に従い、本日以降F事業のために発生した費用を速やかに精算する。

h 特記事項(10条)

前記bにかかわらず、前記eの土地売買契約において原告が負担する瑕疵担保責任に基づく費用及び同契約に関連してEが支払う仲介手数料については、原告及びEがそれぞれ負担し、F事業比率に基づく負担は行わない。

イ F土地に係る売買契約書の作成等

(ア) 原告は、平成19年5月22日、Eとの間において、①A・B敷地に係る土地売買契約書(以下「売買契約書(A・B)」という。)、②C敷地に係る土地売買契約書(以下「売買契約書(C)」といい、売買契約書(A・B)と併せて「F土地各売買契約書」という。)を作成した。なお、F土地各売買契約書においては、Rが仲介者として記名・押印している。

(イ) F土地各売買契約書には、その前文において、原告及びEが土地売買契約を締結する旨が記載されているほか、以下の内容の定めがある(売買契約書(A・B)と売買契約書(C)の文言は、売買代金等の数額以外は同一である。)。なお、原告は、後述するとおり、F土地各売買契約書は形式的なものであり、その実質は売買契約ではない旨主張している(以下、原告とEとの間におけるF土地各売買契約書による取引を「本件F土地取引」という。)

[甲6の1・2]

a 目的(1条)

原告は、F土地をEに売り渡し、原告及びEが共同でF土地上に共同住宅を建設する事業を遂行することを目的とする。同事業を遂行するため、原告及びEは、本契約の締結と同時に別途、F事業基本協定を締結する。

b 物件の面積及び売買代金（2条）

F土地の売買代金は、次のとおりとし、後日、再実測により面積に差異が生じても、売買代金の増減を請求しない。

(a) A・B敷地	売買代金	8億3404万5000円
i	A敷地（合計5004.45㎡）	4億7565万6000円
ii	B敷地（合計4235.25㎡）	3億5838万9000円
(b) C敷地（16945.76㎡）	売買代金	10億2500万円

c 支払方法（3条）

Eは、全ての前提条件（①平成19年5月22日までに原告の責任及び費用負担によりF土地と隣地との間の境界を確定すること、②F土地に付着した権利を除去すること）の成就を確認した上、契約締結と同時に前記bの金員を原告に支払う。

d 所有権の移転及び引渡し（4条）

F土地の所有権は、売買代金全額の支払と同時に原告よりEに移転し、原告は、Eに対し、F土地を引き渡し、かつ、F土地の所有権移転登記申請手続に必要な一切の書類を引き渡す。

e 公租公課の負担区分（7条）

F土地に関する固定資産税及び都市計画税（以下「固定資産税等」という。）は、納税通知書等の宛名名義のいかんにかかわらず、F土地の引渡日までの分は原告の負担とし、翌日以降の分はEの負担とする（1月1日を起算日としてF土地の引渡日の属する年度の納税額にて按分し、F土地の引渡時に精算する。）。

f 解除（9条）

原告又はEは、相手方が本契約に違約した場合（前記cの前提条件が所定の期限までに成就しない場合を含むが、これに限らない。）、相当の期間を定めて催告し、その期間内に履行がないときは本契約を解除することができる。同解除が原告の責めに帰すべき事由による場合、原告は、受領済みの金員を無利息でEに返還すると同時に、違約金（売買代金の20%相当額）をEに支払い、また、同解除がEの責めに帰すべき事由による場合、Eは、支払済みの金員を無利息で原告から返還を受けると同時に、違約金（売買代金の20%相当額）を原告に支払う。原告又はEは、相手方の不履行によって上記違約金を超過する損害を被った場合でも、その超過額を請求することはできない。

g 瑕疵担保責任（10条）

原告は、F土地に隠れた瑕疵がある場合、引渡日から2年間に限り、民法570条の責めを負う（商法526条は適用しない。）。

ウ F土地各売買契約書に基づく履行等

(ア) 原告は、平成19年5月22日、Eから、F土地各売買契約書に基づき、A・B敷地に係る代金8億3404万5000円及びC敷地に係る代金10億2500万円（以下、併せて「本件受領金」という。）を受領した。なお、本件受領金に係る領収証には、土地売買契約に基づく土地売買代金として本件受領金を受領した旨が記載されている。[乙6の

1・2]

(イ) F土地については、平成19年5月●日、同日の売買を原因として、原告からEへの所有権移転登記が行われた(以下、この登記を「本件移転登記」という。)[乙7の1ないし5]

エ F事業に係る推進協定の締結

(ア) 原告及びEは、F事業各基本協定書に基づく協議を行い、平成19年7月23日、①A・B敷地に係る事業推進協定書(以下「推進協定書(A・B)」という。)、②C敷地に係る事業推進協定書(以下「推進協定書(C)」という。)、推進協定書(A・B)と併せて「F事業各推進協定書」という。)を作成して、F事業に関する推進協定(以下「F事業推進協定」という。)を締結した。[甲7の1・2]

(イ) F事業各推進協定書には、その前文において、売買契約に基づき、原告からEの所有となったF土地において、共同住宅(F建物)を建設し、F土地はEが、F建物は原告及びEが、それぞれ同一の譲受人に売却する事業(F事業)を共同で実施するに当たり、F事業各基本協定書に基づき、協議を行った結果、本協定を締結する旨が記載されているほか、以下の内容の定めがある(推進協定書(A・B)と推進協定書(C)の文言は、事業比率等の数値以外は同一である。)[甲7の1・2]

a 名称(1条)

F事業の名称は、(仮称)Yプロジェクト(A棟・B棟、C棟)とする(なお、AないしC敷地において、それぞれAないしC棟を建設することとされている。)

b 事業比率(2条)

F事業比率は、次のとおりとする。

(a) A・B棟 原告75% E25%

(b) C棟 原告58% E42%

c 費用負担(3条)

F事業に伴い発生する諸費用は、F事業比率に応じて負担する。ただし、①土地原価はEが負担し、②建物原価は原告及びEが計算式(前記ア(イ)b(a)・(b)と同じもの)により算出される次の建物売主比率に応じて負担し、③その他の費用は原告及びEがF事業比率に応じて負担する。なお、建物原価に要する消費税等は、原告及びEが建物売主比率に応じて負担することとする。また、原告がF土地の売買契約の定めにより負担する瑕疵担保責任に基づく費用及び同契約に関連してEが支払済みの仲介手数料は、原告及びEがそれぞれ負担し、F事業比率による負担はしない。

(a) A・B棟の建物売主比率 原告99.53% E0.47%

(b) C棟の建物売主比率 原告96.35% E3.65%

d 諸費用の支払・精算(4条)

F事業に伴い発生する諸費用の支払及び精算は、次のとおり行う。

(a) 土地原価については、Eが支払う。

(b) 建物原価については、原告がE負担分も併せて支払い、Eは、F物件の譲受人への引渡時から4か月後の月末までに、建物売主比率相当分を原告に支払う。

(c) 前記(a)及び(b)以外の支払については、支払日を起算日として、原告がE負担分も併せて支払い、Eは、F物件の譲受人への引渡時から4か月後の月末までに、

Eの事業比率相当分を原告に支払う。

(d) 前記(b)及び(c)の費用について、原告及びEは、年利2.56%の金利でF物件の譲受人への引渡時から4か月後の月末までに精算を行う。

e 権利義務の帰属(5条)

原告及びEは、前記bにかかわらず、F物件の権利・義務を次のとおり取得し又は負担する。

(a) Eは、土地原価を負担するため、E単独でF土地の所有権を取得する。

(b) 原告及びEは、前記cの建物売主比率に応じて建物原価を負担するほか、建物売主比率に相当するF建物の共有持分を取得する。

f 運営委員会(9条)

原告及びEは、F事業を円滑に遂行するための意思決定機関として、原告及びEから委員を選出して運営委員会を設置する。

g 権利・義務の譲渡制限(16条)

原告及びEは、他の共同事業者の承諾なしに、F土地及びF建物並びに本協定に基づく権利義務を第三者に譲渡すること又は分割することはできない。

h 共同事業者の脱退に対する措置(19条)

(a) 原告及びEは、F事業が完了するまで脱退することはできない。ただし、他の共同事業者の書面による承認を得た場合にはこの限りでない。

(b) 上記(a)により、離脱者の地位を他の共同事業者が引き継ぐことになった場合、離脱者は、次の手続を直ちに行うこととし、当該手続に要する一切の費用は離脱者の負担とする。

i 離脱者が有するF土地の所有権及びF建物の共有持分を他の事業者に譲渡すること

ii 上記iのほか、離脱者がF事業に関連して取得し、若しくは負担している一切の権利義務を他の共同事業者に移転すること

iii 前記i及びiiに関し、所有権及び共有持分の移転登記手続その他、これら共有持分及び権利義務の移転に必要な一切の手続を行うこと

(c) 離脱者が前記(b)の義務を全て履行したときは、以下の基準により清算を行うこととする。ただし、離脱者の脱退によりF事業に損害が発生した場合、離脱者は、他の共同事業者に対して損害賠償の責めを負う。

i F土地の所有権及びF建物の共有持分(竣工前においては、出来高部分の共有持分)は、支払済代金の80%相当額

ii F事業に関し、他の共同事業者又は第三者に対して取得若しくは負担している一切の権利義務は無償

オ F事業推進協定の変更・解約等

(ア) 原告は、平成20年8月25日頃、Eに対し、「Yプロジェクト計画の事業見直しについて」と題する書面(以下「本件変更等申入書面」という。)を送付して、推進協定書(A・B)の変更及び推進協定書(C)の解約を申し入れた。[甲8、9]

(イ) 原告とEは、平成20年8月29日付け事業推進協定の変更に関する覚書(以下「推進協定変更覚書」という。)により、推進協定書(A・B)の一部を変更するとともに、一

部条項を追加した（以下、この変更及び追加後における推進協定書（A・B）を「新・推進協定書（A・B）」という。）。推進協定変更覚書には、概要、以下の内容が記載されている。[甲8]

a 変更理由

原告のEに対する申入れを受け、F事業各推進協定書9条で定める運営委員会において協議した結果、次の内容での合意に至ったため。

b 変更内容

(a) 変更される契約条項：推進協定書（A・B）2条

F事業比率は、原告65.37%、E34.63%とする。

(b) 変更される契約条項：推進協定書（A・B）3条1項

i 本事業の遂行に伴い発生する諸費用は、推進協定書（A・B）3条1項にかかわらず、別表3「推進協定変更覚書における負担一覧表」記載のとおり変更する。同表に記載されていない諸費用は、F事業比率に応じて負担する。

ii 建物売主比率は、原告87.91%、E12.09%とし、事業終了時まで適用する。

(c) 変更される契約条項：推進協定書（A・B）4条1項

i 原告及びEは、それぞれ別表3記載の諸費用を、直接発注先又は売主に支払う。

ii 別表3記載の諸費用のほか、新たに費用が発生した場合、原告及びEは、発注先又は売主にF事業比率相当分をそれぞれ支払う。

iii 別表3記載の既支払済費用の負担金利は、平成20年11月末日に清算する。同日以降の負担金利については、次のivの計算方法により、同iv記載の日に清算する。

iv 原告及びEが別表3記載の未支払額及び未記載の費用について相手方負担分を支払った場合には、年利2.56%の金利を付して、本物件の引渡時から4か月後の月末に清算する。

(d) 事業計画

別表4「推進協定変更覚書における事業計画」記載のとおり。

c 追加内容

(a) 運営委員会は、その事務及び運営を行うために事務局を設け、原告及びEは、同事務局として、Eを指名する。共同事業者は、事業経費（想定売上金額の各共同事業者のF事業比率相当額に1%を乗じた金額に消費税等の額を加算したもの）をEに支払う。

(b) 共同事業者は、F物件の売却業務をEに委託することとし（Eは、F物件の売却業務を第三者に委託できるものとする。）、売却業務の報酬額は、税抜売上金額（想定売上金額）の各共同事業者のF事業比率相当額に1%を乗じた金額に消費税等の額を加算したものとする。

(c) 譲受人からの土地建物代金は、Eが指定する口座に振り込むこととし、Eは、振込後1週間以内に土地建物代金に原告のF事業比率を乗じた金額を原告が指定する口座に振り込むこととする。

(ウ) 原告とEは、平成20年8月29日付けで事業推進協定に関する解約合意書（以下「本件解約合意書（C）」という。）を作成して、推進協定書（C）を解約することに合意した。

本件解約合意書（C）には、概要、以下の内容が記載されている。[乙5]

- a 原告及びEは、原告の申入れにより、推進協定書（C）9条に定める運営委員会の承認を経て、運営委員会を解散するとともに同協定を解除し、Eが推進協定書（C）記載のF事業を単独で行うことを合意した。
- b 原告及びEは、本日までの推進協定書（C）によるF事業の遂行に係る原告の権利義務又は持分の一切については、本日、原告からEに無償で譲渡されることを確認した。
- c 原告及びEは、本日までに支払ったF事業の遂行に伴う諸費用を清算しないことを確認した。
- d 原告及びEは、本合意解約をもって、本日以降、原告が必要に応じて書面提出等に協力することを除き、推進協定書（C）に関わる債権債務が一切ないことを相互に確認した。

(エ) 原告は、E及び株式会社Z（以下「Z」という。）との間において、平成20年11月17日付けの合意書（以下「本件解約合意書（A・B）」といい、本件解約合意書（C）と併せて「本件各解約書面」という。）を作成し、新・推進協定書（A・B）における原告の地位及び権利・義務をEに譲渡する旨の合意をした。本件解約合意書（A・B）には、概要、以下のとおりの内容が定められている。[甲10、弁論の全趣旨]

- a 原告、E及びZは、本件解約合意書（A・B）の締結により、①原告及びZが平成19年5月15日付けで締結した工事請負契約（以下「本件請負契約」という。）、②原告、E及びZが、同年8月1日付けで締結した地位承継に関する覚書（以下「原覚書」という。）、③原告、E及びZが、平成20年8月29日付けで締結した請負契約に関する覚書（以下「請負覚書」という。）における原告の地位及び権利・義務をEに譲渡することを合意した。
- b 原告、E及びZは、本件解約合意書（A・B）の締結後、原告が本件請負契約、原覚書及び請負覚書に定めた約定等について、一切の債権債務を負わないことをそれぞれ承諾した。
- c 原告、E及びZは、本件請負契約、原覚書及び請負覚書に基づく代金の支払について、次のとおり変更することを確認した。
 - (a) 原告はZに対して竣工時代金の支払として額面17億7870万円（税込）の約束手形（平成20年8月29日起算90日）を振り出しているところ、Eは、原告に代わり、上記額面金額をZへ支払う。
 - (b) Zは、本件解約合意書（A・B）の締結と同時に、受領済みの約束手形を原告に返却することとし、上記（a）の支払と同時に原告のZに対する債務支払を免責することとする。
 - (c) 前記（a）及び（b）を条件に、原告はF建物に対する権利を放棄し、これをEに移転する。
 - (d) 原告、E及びZは、原告が本件請負契約、原覚書及び請負覚書に基づきZに支払済みの金員について互いに精算しないことを確認した。

カ F土地をめぐる取引に関する原告の経理処理

(ア) 原告は、本件事業年度において、前記ウ（ア）のとおりに受領した本件受領金（合計18億5904万5000円）を「前受金」として経理した（以下、この経理処理を「本件経

理処理」という。)

(イ) 原告は、前記オのとおり、F事業推進協定を解消したことに伴い、原告の平成20年3月1日から平成21年2月28日までの事業年度(以下「翌事業年度」という。)において、F事業に係る収益を計上した。

(3) H事業に関する事実経緯

ア 武蔵野市L及びHにおける土地所有権の変遷

(ア) a Oは、祖父母であるa及びbと養子縁組をし、昭和57年9月及び昭和60年6月、a又はbから、相続により、d駅の北側(武蔵野市L丁目)に位置する別紙4記載1(1)ないし(3)の土地(I①ないし③土地。以下、これらの土地を併せて「I三物件」という。)及び武蔵野市H丁目所在の別紙3記載1(1)ないし(5)の土地(H⑤ないし⑨土地。以下、これらの土地を併せて「H土地」といい、このうち、H⑥ないし⑨土地を併せて「H譲渡外土地」という。なお、武蔵野市H所在の物件の略称の相互関係については、別紙7の1「武蔵野市H所在の物件略称(一覧)」参照。)を取得した。また、Oは、昭和58年12月、交換を原因として、H建物を取得した。

b 乙(Oの叔父)は、昭和31年4月20日付けの贈与により、別紙4記載1(4)の土地(I④土地)を取得した。

(イ) Oは、平成11年2月及び3月、e株式会社(以下「e」という。)との間で、I三物件及びI建物並びにH物件を売却する旨の売買契約を順次締結した。しかしながら、Oは、上記売買契約が虚偽表示により無効であるなどとして、上記土地の所有権移転登記抹消登記等を求める訴訟を東京地方裁判所に提起し、その控訴審において、平成16年4月●日、O(控訴人)及びe(被控訴人)並びに利害関係人として手続に加わった乙及び有限会社f(以下「f」という。)との間において、①Oとeとの間の上記売買契約が有効であることを確認すること、②eは、乙に対し、H物件(ただし、武蔵野市H丁目⑩を除く。)を売り渡すこと、③乙とfとの間におけるI④土地の売買契約に関し、fが武蔵野市L丁目①を有効に取得したことを確認し、同⑦については、売買契約を解除し、乙からeに対して売り渡すこととすることなどを含む和解(以下「本件和解」という。)が成立した。なお、上記⑩の土地は、平成16年8月、eから乙に対して売り渡され、上記⑦の土地は、乙とfとの間の売買契約が解除された後、同月、乙からeに対して売り渡された。[乙46の1・2、乙57の2、乙60の1・2]

(ウ) 上記(イ)の経緯により、I土地及びH物件の所有者は、平成16年8月時点において、次のとおりであり、平成17年10月までの間に、各所有者に対する所有権移転登記がされた(なお、武蔵野市L所在の物件の略称の相互関係については、別紙7の2「武蔵野市L所在の物件略称(一覧)」参照。)

a I①及び②土地(以下、併せて「I物件」といい、I④土地と併せて「I譲渡土地」という。)

e

b I③土地

e

c (a) I④土地のうち武蔵野市L丁目①の土地

f

(b) I ④土地のうち武蔵野市L丁目㊦の土地

e

d H物件

乙

イ I三物件及びH物件に対する根抵当権等の設定状況

(ア) a I三物件及びH物件については、平成9年3月29日設定を原因(同年4月●日受付)として、極度額金20億円とし、債権の範囲を金銭消費貸借取引、手形債権、小切手債権、手形割引取引、保証取引及び保証委託取引とした、戊を根抵当権者、g(Oの父)を債務者とする根抵当権(以下「戊根抵当権」という。)が設定され、その旨登記されていた。[乙11ないし55の各1・2]

b 戊根抵当権がI三物件及びH物件に設定された経緯は、次のとおりである。[乙10、56、73、弁論の全趣旨]

(a) 戊は、平成6年11月頃、hとi(戊と両名は、昭和52年頃、同人らが●●中に知り合った関係である。)を介し、gと知り合った。戊は、Oが多数の不動産を所有していることを知り、gに対して貸付けをすることを通じ、Oの所有する不動産を戊のために担保提供をさせることを計画し、gが裏書をした手形を受領することなどにより、gに対して貸付けをするようになった。

(b) 戊及びhは、その頃、gに対し、戊がg振出しの小切手を用いて、不動産の買受け資金を調達することを提案し、gは、これを承諾して、平成6年11月に額面4億円の小切手1通を、平成7年3月に額面10億円の小切手と額面4億円の小切手各1通をそれぞれ作成して戊に交付した。その際、gは、Oの承諾を得ないまま、上記各小切手にO名義の裏書をした。しかし、戊は同不動産の購入資金を調達しなかった。

(c) gの妻であるmは、平成9年2月頃、株式会社n(以下「n」という。)の代表取締役q(以下「q」という。)にgの債務整理を相談した。Oは、qから上記各小切手の存在を知らされ、上記各小切手のO名義の裏書はいずれも偽造されたものであると主張した。しかしながら、qは、Oに対し、そのような主張は通らず、小切手訴訟は3か月もあれば判決が出て、Oの土地が差し押さえられてしまうと、もし裁判で裏書をしていないと主張するとgが詐欺罪で逮捕され、Oの弟妹も就職・結婚ができなくなるなどと述べた上、戊がOの所有する土地を担保として他から借入れをし、その金銭によって上記(b)の債務を返済する取扱いを要求しているから、これに応ずる以外今回の問題を解決できないなどと述べて、担保提供承諾書への署名押印を迫り、Oは、同日、担保提供承諾書に署名捺印した。

(d) Oは、平成9年3月29日にmと共に、nに赴き、いずれもqないし戊が用意した和解書や代理人の記載のない不動産登記手続用委任状複数及び根抵当権設定契約書と題する書面等に署名押印し、戊に交付した。なお、上記不動産登記手続用委任状は、登記権利者の住所、氏名の欄が空欄であり、また、上記根抵当権設定契約書は、「代表者 戊殿」との記載があるが、登記権利者の欄は空欄であり、根抵当権者が誰であるか分りにくくなっており、債務者の欄は空欄になっていた。

(e) 平成9年4月●日、上記(d)の書類によって、登記申請がなされ、I三物件及

びH物件に戊根抵当権が設定された。

- c Oは、戊根抵当権について、その設定契約は不成立又は無効（動機の錯誤）若しくは取り消されるべきもの（詐欺・脅迫）であるとして、戊を相手方として、戊根抵当権の設定登記の抹消登記を求める訴訟（平成●●年（〇〇）第●●号。以下「O・戊訴訟」という。）を東京地方裁判所に提起し、平成15年12月●日、戊根抵当権の抹消登記手続を命じる旨の判決がされた。戊は、同判決を不服として控訴、上告及び上告受理申立てをしたが、平成17年4月●日、最高裁の上告棄却及び上告不受理決定により、上記判決は確定した。[乙10]

(イ) 戊は、戊根抵当権を設定した後、さらに、戊根抵当権に転根抵当権を設定するなどしており、平成17年12月時点において、I三物件及びH物件には、以下のaないしhのどおり、戊根抵当権の転根抵当権等が付着していた（以下、aないしhの転根抵当権等を併せて「本件各転根抵当権等」という。）。[乙11ないし55の各1・2]

a 有限会社rを転根抵当権者とする転根抵当権

(a) 有限会社r（以下「r」という。）は、不動産の売買、仲介、賃貸借及び管理等を目的とする法人であり、平成17年及び平成18年当時の取締役はt（以下「t」という。）であった。[乙74]

(b) I三物件及びH物件について、平成11年9月1日設定を原因（同月●日受付）として、極度額金10億円とし、債権の範囲を金銭消費貸借取引、手形割引取引、保証取引、保証委託取引、手形債権及び小切手債権とした、戊を債務者とし、rを転根抵当権者とする転根抵当権（以下「r転根抵当権」という。）が戊根抵当権に設定され、その旨登記された。

b 株式会社Aを転根抵当権者とする転根抵当権

(a) 株式会社A（旧商号B株式会社。以下「A」という。）は、不動産の売買及び仲介等を目的とする法人であり、平成17年及び平成18年当時の代表取締役は、C（以下「C」という。）であった。[乙77の1・2]

(b) I三物件及びH物件について、平成11年12月27日設定を原因（同月●日受付）として、極度額金10億円とし、債権の範囲を金銭消費貸借取引、手形債権、小切手債権、手形割引取引、保証取引及び保証委託取引とした、戊を債務者とし、Aを転根抵当権者とする転根抵当権（以下「A転根抵当権」という。）が戊根抵当権に設定され、その旨登記された。

(c) なお、I三物件及びH物件について、平成18年1月●日東京地方裁判所八王子支部担保不動産競売開始決定を原因（同月●日受付）として、Aを債権者とする差押登記（以下「A差押登記」といい、Aによる上記競売の申立てを「A競売申立て」という。）がされた。

c 株式会社Dを根抵当権者とする根抵当権一部移転の仮登記

(a) 株式会社D（旧商号株式会社E。以下「D」という。）は、広告宣伝に関する企画、制作等を目的とする法人であり、平成17年及び平成18年当時の代表取締役はF（以下「F」という。）であった。[乙76、弁論の全趣旨]

(b) I物件及びI③土地の一部（●●及び●●）について、戊からDに対する平成12年9月28日債権一部譲渡を原因（平成12年12月●日受付）として、その譲渡額

金2000万円とする戊根抵当権の一部移転の仮登記（以下「㊸根抵当権一部移転仮登記」という。）がされた。なお、㊸は、H物件については、何らの権利も取得していない。

d 株式会社㊿を転根抵当権者とする転根抵当権

(a) 株式会社㊿（以下「㊿」という。）は、金融業等を目的とする法人であり、平成17年及び平成18年当時の代表取締役は㊾（以下「㊾」という。）であった。[乙78]

(b) I三物件及びH物件について、平成15年1月9日設定を原因（同月●日受付）として、極度額金5億円とし、債権の範囲を金銭消費貸借取引、手形割引取引、保証取引、保証委託取引、手形債権及び小切手債権とした、戊を債務者とし、㊿を転根抵当権者とする転根抵当権（以下「㊿転根抵当権」という。）が戊根抵当権に設定され、その旨登記された。

e ㊽を転根抵当権者とする転根抵当権

(a) I三物件及びH物件について、平成15年2月●日設定を原因（同日受付）として、極度額金1億円とし、債権の範囲を金銭消費貸借取引、手形割引取引、保証取引、保証委託取引、手形債権及び小切手債権とした、㊿を債務者とし、㊽（以下「㊽」という。）を転根抵当権者とする転根抵当権（以下「㊽転根抵当権」という。）が㊿転根抵当権に設定され、その旨登記された。

(b) I三物件及びH物件について、平成15年7月23日東京地方裁判所差押を原因（同月●日受付）として、差押債権を戊根抵当権で保全される債権のうち、振出日平成7年2月25日、満期平成9年10月24日、振出地及び支払地東京都渋谷区、支払場所株式会社㊾銀行渋谷支店、受取人及び第一裏書人g、第六裏書人戊についての手形金10億円のうち金3億0289万7545円とし、債権者を㊽とする戊根抵当権付債権差押えの登記（以下「㊽差押登記」といい、上記差押えを「㊽債権差押え」という。）がされた。

f ㊾を転根抵当権者とする転根抵当権

(a) I三物件及びH物件について、平成15年6月18日設定を原因（同月●日受付）として、極度額金6億円、債権の範囲を金銭消費貸借取引、手形割引取引、保証取引、保証委託取引、手形債権及び小切手債権とした、戊を債務者とし、㊾（以下「㊾」という。）を転根抵当権者とする転根抵当権（以下「㊾転根抵当権」という。）が戊根抵当権に設定され、その旨登記された。

(b) なお、H物件について、平成18年2月●日東京地方裁判所八王子支部担保不動産競売開始決定を原因（同年3月●日受付）として、㊾を債権者とする差押登記（以下「㊾差押登記」といい、㊾による上記競売の申立てを「㊾競売申立て」という。）がされた。

g 株式会社㊾を転根抵当権者とする転根抵当権仮登記

(a) 株式会社㊾（旧商号株式会社㊾。以下「㊾」という。）は、建築土木の工事・測量・企画・設計・管理等を目的とする法人であり、平成17年及び平成18年当時の代表取締役は、㊾（以下「㊾」という。）であった。なお、㊾の平成17年3月31日から平成18年4月24日までの本店所在地は、「東京都港区●●」であり、同所は、戊の住居地と同一地番である。[乙75の1・2]

(b) I三物件及びH物件について、平成16年9月21日設定を原因(平成17年3月●日受付)として、極度額金1億円とし、債権の範囲を金銭消費貸借取引、手形割引取引、保証取引、保証委託取引、手形債権及び小切手債権とし、戊を債務者とし、㊦を転根抵当権者とする転根抵当権仮登記(以下「㊦転根抵当権仮登記」という。)がされた。

h ㊧を転根抵当権者とする転根抵当権仮登記

I三物件について、平成17年4月5日設定を原因(同月●日受付)として、債権額を金2億円、利息年12%、損害金年21.9%とした、戊を債務者とし、㊧(以下「㊧」という。)を転根抵当権者とする転根抵当権仮登記(以下「㊧転根抵当権仮登記」という。)がされた。なお、㊧は、H物件については、何らの権利も取得していない。

ウ I譲渡土地における原告の事業(以下「I事業」という。)に関する経緯等

(ア) a 株式会社㊰(以下「㊰」という。)は、平成16年4月23日、e及びf(以下「eら」という。)との間で、I事業物件(I譲渡土地及びI建物)を売買代金100億円にて買い受ける旨の不動産売買契約を締結した。[乙66]

b 原告は、平成16年5月●日及び同年9月●日、㊰及びeらとの間で、I事業物件について、上記aの不動産売買契約における㊰の地位の全部を原告が譲り受ける旨の合意をし、同合意に基づき、I譲渡土地について、eらから原告に対し、I②土地及びI④土地は同日付けで、I①土地は同年11月●日付けで、それぞれ所有権移転登記がされた。[乙11ないし15の各1・2、乙57、58及び67の各1・2]

(イ) I三物件については、前記イのとおり、戊根抵当権及び本件各転根抵当権等が設定され、権利関係が複雑になっていたところ、遅くとも平成17年12月頃から、I物件の付着権利の整理が開始されており、次のa及びbのとおり、付着権利の整理に関する契約書が作成された(なお、I譲渡土地のうち、I④土地は、戊根抵当権及び本件各転根抵当権等の対象とされていない)。

a RとPとの間における業務委託契約書

(a) Rは、平成17年12月21日付けで、Pとの間で、I物件に設定されているr転根抵当権及び㊱転根抵当権に係る各登記並びに㊲根抵当権一部移転仮登記、㊦転根抵当権仮登記及び㊧転根抵当権仮登記について、RがPに対し、上記各登記の全てがRに円満に譲渡されるよう各登記権利者と交渉することを委託する旨の業務委託契約書(以下「R・P業務委託契約書」という。)を作成した。R・P業務委託契約書には、Rが各登記権利者に対し、移転登記書類一式と引換えに1人当たり1000万円を支払うこと、RがPに対し、業務委託費として2億7500万円(税込)を支払うこと等が定められている。[乙81]

(b) Rは、平成17年12月21日に5000万円、平成18年1月10日に2000万円、同年2月3日に2億6500万円の合計3億3500万円を戊の代理人弁護士である㊳弁護士(以下「㊳弁護士」という。)の口座に振り込んだ。[乙104〔別紙2〕]

b RとTとの間における業務契約書

Tは、平成17年12月20日、Rとの間で、I物件に設定されているr転根抵当権及び㊱転根抵当権並びに㊲根抵当権一部移転仮登記、㊦転根抵当権仮登記及び㊧転根抵当

権仮登記に係る債権の譲渡についてのコンサルタント業務を委託する旨の業務契約書（以下「R・Tコンサルタント契約書」という。）を作成した。R・Tコンサルタント契約書には、Rが、Tに対し、コンサルタント業務（債権者との譲渡交渉補助業務、利害関係者との権利調整業務等）を委託し、業務完了確認後、その報酬として1860万円を支払う旨が定められている。[乙84]

(ウ) I物件について、以下のaないしeのとおり、戊による権利関係の整理が行われ、その結果、I物件の付着権利のうち、㊸転根抵当権及びr転根抵当権に係る各登記並びに㊹転抵当権仮登記、㊺転根抵当権仮登記及び㊻根抵当権一部移転仮登記が抹消された。[乙11ないし15の各1・2]

a ㊸転根抵当権について

(a) 戊は、平成17年12月21日、平成18年1月18日及び同月30日と3回に分けて、㊸に対し、「債権及び抹消代金の一部」として合計3000万円を支払い、同年2月3日、「債権の内入金」として2億5500万円を支払った。[乙89の1ないし4]

(b) I物件に係る㊸転根抵当権については、平成17年12月●日付けで、同日代位弁済を原因としてRに対する移転登記がされ、その後、平成18年4月●日付けで、同年3月22日解除を原因とする抹消登記がされた。

b r転根抵当権について

(a) 戊は、平成17年12月22日、rに対し、「抹消代金」として350万円を支払った。[乙90]

(b) I物件に係るr転根抵当権については、平成17年12月●日付けで、同月22日代位弁済を原因としてRに対する移転登記がされ、その後、平成18年4月●日付けで、同年3月22日解除を原因とする抹消登記がされた。

c ㊹転抵当権仮登記について

(a) 戊は、平成17年12月22日、㊹に対し、「譲渡代金」として1100万円を支払った。[乙92]

(b) ㊹転抵当権仮登記については、平成17年12月●日付けで、同月22日代位弁済を原因としてRに対する移転仮登記がされたが、その後、平成18年4月●日付けで、錯誤を原因として同仮登記が抹消された上、同年3月22日解除を原因とする抹消登記がされた。

d ㊺転根抵当権仮登記について

(a) 戊は、平成17年12月22日、㊺に対し、㊺に対する債務の弁済として、120万円を支払った。[乙104 [別紙8の1・2]]

(b) I物件に係る㊺転根抵当権仮登記については、平成17年12月●日付けで、同月22日代位弁済を原因としてRに対する移転仮登記がされたが、その後、平成18年4月●日付けで、錯誤を原因として同仮登記が抹消された上、同年3月22日解除を原因とする抹消登記がされた。

e ㊻根抵当権一部移転仮登記について

(a) 戊は、平成17年12月22日、㊻に対し、「譲渡代金」として400万円を支払った。[乙93]

- (b) ㊸根抵当権一部移転仮登記については、平成17年12月●日付けで同月22日代位弁済を原因としてRに対する移転仮登記がされ、その後、平成18年4月●日付けで、錯誤を原因として同仮登記が抹消された上、同年3月22日放棄を原因とする抹消登記がされた。
- (エ) I三物件及びH物件の付着権利の整理に関し、以下のa及びbのとおり、Xと㊸及び㊹との間において、合意書の作成等が行われた。
- a ㊸転根抵当権について
- (a) Xは、㊸との間において、Tを立会人として、次の内容を含む平成18年付け合意書(月日未記入。以下「X・㊸合意書」という。)を作成した。[乙94]
- i Xは、I三物件に係る戊根抵当権に㊸転根抵当権を設定している㊸より、㊸の戊に対する各債権を合計4億3000万円で買い受け、㊸転根抵当権の譲渡及び抹消登記申請書類一式の交付を受けるのと引換えに売買代金を㊸に支払う(1条)。
- ii ㊸は、Xが上記iによって取得した抹消登記申請書類により㊸転根抵当権の抹消登記手続をすることに異議を述べない(2条)。
- iii ㊸は、㊸競売申立てのうち、I三物件に係る申立てを取り下げる(3条)。
- iv Xは、原告がI物件に係る転根抵当権者らに対して提起した転根抵当権抹消承諾請求訴訟(東京地方裁判所平成●●年(〇〇)第●●号。以下「別件I物件訴訟」という。)のうち、㊸に対する訴えを取り下げさせる。また、eがI③土地に係る転根抵当権者らに対して提起した転根抵当権設定登記抹消請求訴訟(東京地方裁判所平成●●年(〇〇)第●●号。以下「別件I③土地訴訟」という。)については、Xの責任と費用負担により、Xが訴訟を承継するが、訴訟承継に関して㊸とeとの間に紛争が生じた場合には、X及びTが責任を持って解決に当たる(4条)。
- (b) Xは、平成18年3月20日、㊸に対し、4億3000万円を支払った。[乙103の1ないし3]
- b ㊹転根抵当権について
- (a) Xは、㊹との間において、次の内容を含む平成18年3月22日付けの合意書(以下「X・㊹合意書」という。)を作成した。[乙95]
- i Xは、I三物件及びH物件に係る㊸転根抵当権に㊹転根抵当権を設定するとともに、I三物件及びH物件について㊹債権差押えを行った㊹から、㊹の㊸及び戊に対する各債権を合計1億7000万円で買い受け、㊹転根抵当権の譲渡並びに抹消登記申請書類一式及び㊹債権差押えの取下書の交付と引換えに、売買代金を㊹に支払う(1条)。
- ii Xは、いかなる理由によっても、今後㊹に対して金1億7000万円の返還や支払を求めないことを確約する(5条)。
- (b) Xは、平成18年3月22日、㊹に対し、X・㊹合意書に基づく売買代金として、1億7000万円を支払った。[乙96]
- (オ) I物件の付着権利の整理に関し、以下のa及びbのとおり、原告とRとの間及びRとXとの間において、合意書が作成された。
- a 原告とRとの間の合意
- (a) 原告は、Rとの間において、次の内容を含む平成18年5月8日付け合意書(以下

「原告・R合意書」という。)を作成した。[甲14]

- i 原告は、次の債権を、その抹消登記手続申請書類一式(及び(iii)については、①債権差押えの取下書)と引換えに、9億8300万円でRから買い受ける(1条)。
 - (i) Rが、I物件に関するr、㊀、㊁、㊂及び㊃より、平成17年12月下旬に譲渡を受けた、各担保付債権
 - (ii) I物件に係る㊄転根抵当権
 - (iii) I物件に係る①転根抵当権及び①債権差押えを行った①の㊄及び戊に対する各債権
- ii Rは、原告に対し、前記i記載の各債権の抹消登記手続申請書類一式を引き渡し、原告は、その書類の内容を確認した後に、Rに対し、前記iの売買代金を支払う(2条)。
- iii 前記iについて、Rは、原告が上記iiによって取得した抹消登記手続申請書類(及び①債権差押えの取下書)をもって、それぞれ抹消登記手続をすることに異議を述べない(3条)。
- iv Rは、㊅競売申立てのうち、I物件に係る申立てを取り下げさせる(4条)。

(b) 原告は、平成18年5月8日、Rに対し、原告・R合意書に基づく売買代金として、9億8300万円を支払った。[乙85、86]

b RとXとの間の合意

(a) Rは、Xとの間において、次の内容を含む平成18年5月8日付け合意書(以下「R・X合意書①」という。)を作成した。[甲18]

- i Rは、I物件に係る㊆転根抵当権に①転根抵当権を設定するとともに、I物件について①債権差押えを行った①の㊄及び戊に対する各債権を合計1億9000万円で買い受け、抹消登記手続申請書類一式及び①債権差押えの取下書の交付と引換えに、売買代金を①に支払う(1条)。
- ii Xは、原告が上記iによって取得した抹消登記手続申請書類及び①債権差押えの取下書をもって、それぞれ抹消登記手続をすることに異議を述べない(2条)。

(b) Rは、Xとの間において、次の内容を含む平成18年5月8日付け合意書(以下「R・X合意書②」といい、R・X合意書①と併せて「各R・X合意書」という。)を作成した。[乙88]

- i Rは、Xから、I物件に係る㊇転根抵当権及びXの戊に対する各債権を合計4億3000万円で買い受け、抹消登記手続申請書類一式の交付を受けるのと引換えに、売買代金をXに支払う(1条)。
- ii Xは、原告が上記iによって取得した抹消登記手続申請書類をもって、抹消登記手続をすることに異議を述べない(2条)。
- iii Xは、㊈競売申立てのうち、I物件に係る申立てを取り下げさせる(4条)。

(カ) Xによる権利関係の整理を経た後、以下のaないしcのとおり、I物件の付着権利のうち、㊇転根抵当権、①転根抵当権及び㊆転根抵当権に係る登記が抹消された。[乙11ないし15の各1・2]

a ㊇転根抵当権について

(a) I物件に係る㊇転根抵当権については、平成18年5月●日付けで、同月2日放棄

を原因とする抹消登記がされた。

(b) I三物件に係る㊸差押登記については、平成18年5月●日付けで、同月2日取下げを原因とする抹消登記(嘱託)がされた。

b ㊹転根抵当権について

(a) I三物件に係る㊹転根抵当権について、平成18年5月●日付けで、戊根抵当権抹消を原因とする抹消登記がされた。

(b) I三物件及びH物件に係る㊹差押登記について、平成18年5月●日付けで、同年4月25日取下げを原因とする抹消登記(嘱託)がされた。

c ㊺転根抵当権について

I物件に係る㊺転根抵当権について、平成18年5月●日付けで、戊根抵当権抹消を原因とする抹消登記がされた。

(キ)原告は、平成18年11月30日、Vを仲介者として、㊻株式会社、㊼株式会社、㊽株式会社及び㊾株式会社(以下、併せて「㊿ら」という。)に対し、I譲渡土地の持分(100分の99)を代金合計217億8000万円にて譲渡した。なお、I譲渡土地には、高層マンション「㊽」(以下「本件マンション」という。)が建設された。[乙70の1・2、弁論の全趣旨]

エ H事業に関する経緯等

(ア)Jは、Xとの間において、次の内容を含む平成18年9月20日付け契約書(以下「J・X債権譲渡契約書」という。)を作成した(原告が証拠提出したJ・X債権譲渡契約書の写し[甲16]の金額欄は、黒く塗り潰されている)。なお、被告は、後述するとおり、J・X債権譲渡契約書が事後的に作出されたものである旨主張している。[甲16]

a Jは、次の債権を、その抹消登記手続申請書類一式と引換えに、合計●●円でXから買い受ける(1条)。

(a) H物件に関するr、㊿、㊽、㊾及び㊿の戊に対する各担保権付債権

(b) H物件に係る㊸転根抵当権

(c) H物件に係る㊹転根抵当権

b Xは、Jに対し、前記aの各債権の抹消登記手続申請書類一式を引き渡し、Jは、その書類の内容を確認した後に、Xに対し、前記aの売買代金を支払う(2条)。

c Xは、Jが上記bによって取得した抹消登記手続申請書類をもって、それぞれ抹消登記手続をすることに異議を述べない(3条)。

d Xは、㊸競売申立てのうち、H物件に係る申立てを取り下げさせる(4条)。

(イ) a Gは、Pとの間において、次の内容を含む平成18年11月22日付け業務委託契約書(以下「G・P業務委託契約書」という。)を作成した。[甲17]

(a) Gは、以下の業務をPに委託し、Pはこれを受託した(1条)。

i H譲渡土地建物の付着権利(㊿差押登記)の抹消業務

ii H譲渡土地建物の付着権利(㊿転根抵当権)の抹消業務

(b) 前記(a)の業務の委託料は、総額2億5000万円とする。なお、同委託料には、付着権利の権利者に対して支払う金員その他同業務に関する費用全てを含む(3条)。

(c) Gは、Pが前記(a)に規定する業務に必要な一切の書類をGに引き渡すと同時

に、上記（b）の業務委託料2億5000万円をPに支払う（4条）。

- b Gは、平成18年11月29日、Pに対し、G・P業務委託契約書に基づく業務委託料として、2億5000万円を支払い、Pは、同日、㊸に対し、「債権の内入金及び抹消代金」として、2億5000万円を支払った。[乙97、98]
- (ウ) a 原告は、平成18年11月27日、Gとの間で、原告及びGがH譲渡土地建物を取得し、H建物を取り壊して宅地開発を行い、木造戸建家屋を建築の上、第三者に分譲する旨の共同事業協定（原告・G共同事業協定）について、同日付けの共同事業協定書（以下「原告・G協定書」という。）を作成した。原告・G協定書には、事業割合を原告95%、G5%とすること、原告は、Gが負担すべき各種費用をGに代わって、同事業の損益計算日まで立て替えること等が定められていた。[甲11]
- b 原告は、Gに対し、平成18年11月28日に3億1000万円を、平成19年1月31日に1億円を、それぞれ支払った。[乙104 [別紙26の1・2]]
- (エ) a Gは、Jとの間において、次の内容を含む平成18年12月1日付け債権譲渡契約書（以下「G・J債権譲渡契約書」という。）を作成した。[甲12]
- (a) Gは、次の債権を、その抹消登記手続申請書類一式と引換えに、合計1億6000万円でJから買い受ける（1条）。
- i H物件に関するr、㊸、㊹、㊺及び㊻の戊に対する各担保権付債権
 - ii H物件に係る㊼転根抵当権
 - iii H物件に係る㊽転根抵当権
- (b) Jは、Gに対し、前記（a）の抹消登記手続申請書類を引き渡し、Gは、その書類の内容を確認した後に、Jに対し、前記（a）の売買代金を、前記（a）iiについては6000万円、前記（a）i及びiiiについては1億円を支払う（2条）。
- (c) Jは、Gが上記（b）によって取得した抹消登記手続申請書類をもって、それぞれ抹消登記手続をすることに異議を述べない（3条）。
- (d) Jは、㊾競売申立てのうち、H物件に係る申立てを取り下げさせる（4条）。
- b Gは、原告から受領した金員（前記（ウ）b）を原資として、Jに対し、平成18年12月5日に6000万円を、平成19年1月31日に1億円を支払った（本件振込金員）。[乙104 [別紙33・34]、弁論の全趣旨]
- (オ) H物件の付着権利について、以下のaないしfのとおり、いずれも抹消登記がされた。[乙11ないし55の各1・2]
- a ㊸転根抵当権について
- (a) H物件に係る㊸転根抵当権について、平成19年2月●日付けで、平成18年11月17日放棄を原因とする抹消登記がされた。
- (b) H物件に係る㊸差押登記について、平成19年1月●日付けで、同日10日取り下げを原因とする抹消登記（嘱託）がされた。
- b r 転根抵当権について
- H物件に係るr 転根抵当権について、平成19年4月●日付けで、平成17年12月22日放棄を原因とする抹消登記がされた。
- c ㊽転根抵当権仮登記について
- H物件に係る㊽転根抵当権仮登記について、平成19年4月●日付けで、同日放棄を

原因とする抹消登記がされた。

d ㊸転根抵当権について

(a) H物件に係る㊸転根抵当権について、平成19年4月●日付けで、同日放棄を原因とする抹消登記がされた。

(b) H物件に係る㊸差押登記について、平成19年4月●日付けで、同月4日取下げを原因とする抹消登記（嘱託）がされた。

e ㊹転根抵当権について

H物件に係る㊹転根抵当権について、平成19年4月●日付けで、㊸転根抵当権の抹消（後記f）を原因とする抹消登記がされた。なお、H物件に係る㊹差押登記については、前記ウ（カ）b（b）のとおり、I三物件に係る㊹差押登記と共に、平成18年5月●日付けで抹消登記がされている。

f ㊺転根抵当権について

㊺転根抵当権について、平成19年4月●日付けで戊根抵当権抹消を原因とする抹消登記がされた。

(カ) 乙は、平成19年4月●日、Gとの間で、同日付け不動産売買契約書（以下「乙・G売買契約書」という。）を作成して、H譲渡土地建物を代金11億7000万円で売り渡す旨の売買契約を締結し、同日、その旨の所有権移転登記がされた。[甲13、乙28ないし30の各1・2、乙54及び55の各1・2、乙69]

(キ) Gは、平成19年5月30日、株式会社㊻（以下「㊻」という。）との間において、GがH建物を取り壊した上、H㊼土地を代金17億4800万円で譲渡する旨の売買契約を締結し、H㊼土地を㊻に売却した。なお、㊻は、H㊼土地の北側隣地を㊽株式会社から取得して高級マンション「㊾」の開発を進めており、H㊼土地において、高級マンション「㊿」を建築することとなった。[乙72、弁論の全趣旨]

オ 原告における本件金員の経費処理

原告は、Gを通じてJに支払った本件振込金員（前記エ（エ）b）について、原告・G協定書に定められた原告の事業割合（95%）に相当する1億5200万円（本件金員）を、その支出した日の属する前事業年度において、H譲渡土地建物に係る棚卸資産として資産計上し、同年7月31日、不動産販売原価として、本件事業年度の損金の額に算入した。

(4) 本件訴訟に至る経緯等

ア（ア）原告は、本件課税期間の消費税及び地方消費税について、確定申告書に別表2の「確定申告」欄のとおり記載して、同申告書を処分行政庁に対し法定申告期限内である平成20年4月30日に提出した（以下、この確定申告書を「本件消費税等確定申告書」という。）。[乙2]

（イ）原告は、本件事業年度の法人税について、青色の確定申告書に別表1の「確定申告」欄のとおり記載して、同申告書を処分行政庁に対し法定申告期限内である平成20年5月29日に提出した（以下、この確定申告書を「本件法人税確定申告書」という。）。[乙1]

イ（ア）原告は、平成21年6月1日、本件事業年度の法人税について、別表1の「更正の請求」欄のとおりとすべき旨の更正の請求（以下「本件更正の請求」という。）をした。

（イ）処分行政庁は、平成21年7月31日付けで、本件更正の請求について、更正をすべ

き理由がない旨の通知処分（以下「本件通知処分」という。）を行った。[甲1の1]

ウ（ア）処分行政庁は、平成21年7月31日付けで、本件事業年度の法人税について、別表1の「本件法人税更正処分等」欄記載のとおりの本件法人税更正処分等を行った。なお、処分行政庁は、同日付けで本件金員（ただし、原告の損金算入限度額を超える9160万8384円を除く部分）を寄附金として前事業年度の損金の額に算入したとして、前事業年度の法人税の更正処分（減額更正）を行った。[甲1の2・3]

（イ）処分行政庁は、平成21年7月31日付けで、本件課税期間の消費税等について、別表2の「本件消費税更正処分等」欄記載のとおりの本件消費税更正処分等を行った。[甲1の4]

エ（ア）原告は、平成21年9月30日、本件各処分を不服として、異議申立てをしたところ、東京国税局長は、同年12月21日、同申立てをいずれも棄却する旨の決定を行った。[甲2、19]

（イ）原告は、平成22年1月20日、本件各処分を不服として、審査請求をしたところ、国税不服審判所長は、同年11月1日、各審査請求をいずれも棄却する旨の裁決を行った。[甲3]

オ 原告は、平成23年4月22日、本件訴えを提起した。なお、原告は、本件訴訟において、後記5の争点以外の点については、本件各処分に従うとしており、原告が本件訴訟で主張している税額等は、別表1及び2の各「本件訴訟における主張（原告）」欄記載のとおりである。[顕著な事実]

4 被告の主張する本件各処分の根拠及び適法性

本件各処分の根拠及び適法性に関する被告の主張は、別紙8「本件各処分の根拠及び適法性（被告の主張）」記載のとおりである。

5 争点

（1）本件受領金がF土地の譲渡対価に当たるか否か。[争点1]

（2）本件F土地取引に対する法人税基本通達2-1-18の適用の有無 [争点2]

（3）本件受領金が本件事業年度における益金の額に算入すべき金額に当たるか否か。[争点3]

（4）本件金員が寄附金に当たるか否か。[争点4]

（5）原告が本件金員をH譲渡土地建物の不動産販売原価とした行為が、隠ぺい又は仮装に当たるか否か。[争点5]

第3 争点に関する当事者の主張

1 争点1（本件受領金がF土地の譲渡対価に当たるか否か。）について

（1）被告の主張の要旨

ア 本件受領金が売買に基づく売買代金であるのか（被告の主張）又は組合契約における出資金であるのか（原告の主張）を判断するに当たっては、原告及びEによる表示行為を解釈すべきであるところ、とりわけ契約書は、契約当事者間で合意した意思内容を明らかにして将来の紛争を未然に防止するために作成されるのであるから、真実の法律関係とは異なる内容で契約書に記載せざるを得なかったなどの特段の事情がない限り、契約書の記載どおりの合意が当事者間で成立したものと認めるべきである。F土地各売買契約書の前文には、原告を売主、Eを買主として「本日次のとおりの土地売買契約 [中略] を締結する。」と記載されており、その他の条項（F土地各売買契約書4条、7条等）に照らしても、原告とEとの間

で原告が所有するF土地をEに売却する旨の売買契約が締結されたことは明らかである。また、F事業各基本協定書は、F事業基本協定と同時に原告とEとの間で土地売買契約を締結し、所有権を移転する旨を明記して、F事業基本協定とは別個の独立した契約として土地売買契約を締結することを定めており、その他の規定内容に照らせば、F事業は、原告がEにF土地を譲渡した上で、Eがその所有するF土地を共同事業に出資し、F土地の上に原告及びEが共同でF建物を建築して、E所有の土地と原告及びEの共有に係るF建物を同一の譲受人に譲渡するという内容の事業であることは明らかである。そして、本件受領金に係る領収証の記載内容や、本件移転登記の事実を鑑みても、原告とEとの間において、F土地各売買契約書の記載に反する内容の契約が締結されたものと認めることはできない。

以上によれば、本件受領金は、原告がF土地各売買契約書に基づく売買代金として受領したものであり、F土地の譲渡対価に当たるといふべきである。

- イ（ア）この点、原告は、本件受領金が共同事業の出資金であり、本件移転登記は担保目的で所有名義をEに移したものにすぎないなどと主張している。しかしながら、前述のとおり、本件F土地取引は、原告が所有するF土地をEに売却する旨の土地売買契約であり、本件受領金が組合契約における出資金であると認めることはできない。また、仮に、F事業基本協定が組合契約に類する契約であるとしても、本件F土地取引は、F事業基本協定とは別個の契約であって、F事業基本協定が組合契約であることは、本件F土地取引が土地売買契約であることを否定する根拠にはならない。さらに、原告は、組合契約において、原告及びEがそれぞれいかなる財産を出資したのか、本件移転登記が担保目的にすぎないならば、いかなる債権を担保するために、どのような法的性質を有する担保権が設定されたのかなどについて、具体的な主張立証を何ら行っていない（仮に、EがF事業に金銭を出資し、原告所有のF土地に担保を設定したにすぎないというのなら、F事業各基本協定書又はF事業各推進協定書にその旨を明確に規定した上で、別途譲渡担保契約を締結し、登記原因を譲渡担保として所有権移転登記を申請すれば良い）。
- （イ）原告は、F土地の代金価額が実勢価格から乖離しているなどと主張している。しかしながら、Eが、F事業による利益を見込んだ上で、当時の時価を上回る価額でF土地を購入する動機を有しており、かかる動機を前提として、独立かつ対等の当事者として、原告との間において売買価額を決定することは合理的にあり得ることであり、F土地の代金価額（本件受領金）が実勢価格から乖離しているからといって、これを売買代金であるとみることができないわけではない。

ウ なお、前記検討のとおり、本件受領金は、原告がF土地の売買代金として受領したものであるところ、土地の譲渡については、消費税法6条1項、別表第一により非課税取引とされ、課税資産の譲渡等（同法2条9号）には当たらないが、資産の譲渡等（同条8号）には該当する。したがって、同法30条2項に規定される課税売上割合の計算においては、消費税法施行令48条所定の計算方法により、F土地及び①土地の譲渡価額の合計額38億3979万5000円を資産の譲渡等の対価の額に含めて課税売上割合を計算すべきこととなる（別紙8の第3の1（3）イ参照）。

（2）原告の主張の要旨

ア F事業の経緯は、以下の（ア）ないし（エ）のとおりであり、同経緯によれば、本件受領金がF土地の譲渡対価でないことは明らかである。

- (ア) 原告は、もともと単独事業として、その所有するF土地に共同住宅を建築して販売する事業を行う予定であったが、その事業化までに相当期間を要することが見込まれたことから、他の事業の資金を調達するため、F土地を担保にして13億円の借入れを行った。しかしながら、この借入金の返済期限が平成19年8月に迫り、借入先から返済期限を延長しない旨の通告を受けたため、原告は、他の企業から出資を受けて、共同事業としてF事業を遂行することとした。
- (イ) 原告は、F事業に強い関心のあったEとの間で交渉を行い、原告の上記借入金の返済や事業比率に関する双方の希望を勘案した結果、Eとの間で、Eの出資金額を総額18億円程度とすること、F事業全体(AないしC敷地)の事業比率を利益ベースで原告70%・E30%程度とすることを概ね合意した。
- (ウ) a 原告及びEは、さらに協議を行い、賃貸用マンションの建設を予定していたA・B敷地について、その事業比率を原告75%・E25%とし、また、C敷地については、事業計画が確定していなかったことから、まず、A・B敷地についての費用負担を定めて、残額をC敷地に割り振るという形で、その事業比率を定めることとした。
- b 原告及びEは、原告が単独でZとの間で本件請負契約を締結しており、その後も原告が主導して工事を進めることを予定していたことから、出資金の割り付けの仕方については、原告が建築費を負担し、Eが土地代という形で負担するという方法が簡便であると考えた。そこで、原告及びEは、Eの出資金額をEが負担する土地代とし、その他の建築費用は原告が負担するという形で、それぞれの出資金を割り付けることとした。
- c A・B敷地については、既に建築費用約26億円が見込まれており、原告及びEの事業比率も決まっていたことから、EがA・B敷地について負担する土地代は、A・B敷地におけるF事業の総原価(建築費及び土地代)の25%に相当する金額に諸費用等を勘案した金額(8億3404万5000円)とされた。
- d C敷地における事業比率については、Eの出資金から、A・B敷地におけるF事業のE負担分を差し引いた金額が約10億円であったことから、同金額に近くなるように、C敷地に関する建築費(見込額)と土地代を調整した結果、原告58%・E42%とされ、C敷地におけるEの負担額は10億0250万円とされた。
- e Eは、共同事業(F事業)への出資金を保全するため、F土地の所有権を原告からEに移転登記することを申し入れ、原告は、同申し入れに応じることとした。
- (エ) 原告及びEは、上記交渉の結果、F土地にF建物を建設した上で、F土地についてはEが原告から買い受けた形をとって売主となり、F建物については原告及びEが売主となって、それぞれ同一の譲受人に売却する旨のF事業各基本協定書を締結すると同時に、F土地各売買契約書を締結した。
- イ 本件受領金は、次の(ア)ないし(ウ)の点に鑑みれば、F土地の譲渡対価ではなく、共同事業の出資金であるというべきである。
- (ア) F土地の代金価額がF事業比率から逆算されたものであること
- F土地の代金価額は、F事業比率から逆算して、Eの出資金額を割り付けたものであり、本件受領金がF事業に対する出資金であることは明らかである。なお、路線価に基づいてF土地の価額を計算すると約11億2480万円であり、F土地各売買契約書における代

金価額（合計18億5904万5000円）は実勢価格から乖離している。

(イ) F土地の所有権移転登記は保全目的にすぎなかったこと

Eの出資金額は、前記ア（ウ）aないしdのとおり、F土地の代金価額として割り付けられているところ、本件F土地取引は、飽くまで共同事業（組合ないし組合類似の契約）における内部取引であり、Eは、F事業への出資金を保全するために、F土地の所有名義を取得したにすぎない。

(ウ) Eに対してF土地の完全な所有権が移転されたわけではないこと

Eは、F土地の所有名義を取得しているが、F土地を原告と共に同一の譲受人に売却することを予定しており、F土地の処分を制限されていた（F事業各推進協定書16条）。また、F土地の管理、占有は、従前どおり原告が行っており、これらの事情によれば、Eは、本件F土地取引によって、F土地の完全な所有権を取得したわけではなく、F土地の所有名義の移転が形式的なものであったことは明らかである。

ウ（ア）被告は、原告及びEとの間においてF土地各売買契約書が作成されたことのみを理由として、本件受領金がF土地の譲渡代金であると主張している。しかしながら、F土地各売買契約書は、共同事業（組合又は組合に類似する契約）のために、その出資の手段として売買契約の形式をとったものにすぎず、上記主張は、F事業を実現するためにF土地各売買契約書が締結された事実を看過するものである。

(イ) 被告は、仮にF事業基本協定が組合契約に類する契約であったとしても、本件F土地取引は別個の独立した契約である旨主張しているが、本件F土地取引は、F事業を推進するに当たって不可欠なものであり、F事業基本協定と不可分一体のものである。なお、F土地各売買契約書には、F事業の遂行を目的とし、同時にF事業基本協定を締結する旨が記載されており、F事業の実施が前提とされていることは明らかである。

2 争点2（本件F土地取引に対する法人税基本通達2-1-18の適用の有無）について

(1) 被告の主張の要旨

ア 法人税基本通達2-1-18は、法人が債務の弁済の担保としてその有する固定資産を譲渡した場合において、その契約書に、①当該担保に係る固定資産を当該法人が従来どおり使用収益すること、②通常支払うと認められる当該債務に係る利子又はこれに相当する使用料の支払に関する定めがあることの2つの事項を明らかにし、自己の固定資産として経理しているときは、その譲渡はなかつたものとして取り扱うこととし、形式上買戻条件付譲渡又は再売買の予約とされているものであっても、上記のような条件を具備しているものは、譲渡担保に該当する旨を定めている。

イ これを本件F土地取引についてみると、F土地各売買契約書において、原告がF土地を使用収益できる旨の定めはなく、むしろ、F土地上に原告とEが共同してF建物を建築することが前提とされており、原告が従来どおりF土地を使用収益できないことは明らかである。また、原告がEから受領した金員について、通常支払うと認められる利子又はこれに相当する使用料の支払に関する定めもない。そして、F土地各売買契約書と同時に締結されたF事業各基本協定書においても、原告が従来どおりF土地を使用収益する旨の定めは存在せず、F事業の売却時の月末までに年2.56%の金利にて精算を行うこととされているが（4条）、この金利計算の対象となるものは、F事業に係る諸費用であって、Eから受領した金員ではない。加えて、原告は、F事業から撤退した際、F土地各売買契約書の締結時にEから受領

した金員の返還もしていない。

ウ したがって、F土地各売買契約書は、法人税基本通達2-1-18が定める譲渡担保の取扱いにおいて想定されている契約内容と全く異なり、本件F土地取引は、同通達で、法人が債務の弁済の担保としてその有する固定資産を譲渡した場合において、その譲渡はなかったものとして取り扱うとされる取引に類するものということとはできない。

(2) 原告の主張の要旨

ア F土地について売買契約に基づくEへの所有権移転があったとしても、それは形式的なものであり(前記1(2)参照)、飽くまでEの出資金を保全するための譲渡担保であるから、法人税基本通達2-1-18が定める譲渡担保の取扱いに準じて、原告からEに対するF土地の譲渡はなかったものとして取り扱うべきである。

イ 法人税基本通達2-1-18については、棚卸資産を譲渡担保に供した場合であっても、例えば、①借入金(債務)に係る返済期限が定められ、履行不能の場合は担保物である当該資産を引き渡すが、その時の価額で精算を行うこと、②借入金に係る通常の利子を支払うこと、③当該資産に係る固定資産税等の管理費用は譲渡者の負担とすること、④譲渡者が担保物についても販売行為を行い、売れた都度、その部分について契約を解除して登記名を取り戻した上で顧客に引き渡すことといった条件が付されている取引については、明らかに借入れのための担保の提供であると認められるから、法人税基本通達2-1-18に準じて譲渡はなかったものとして取り扱うことが相当であると解されている。

ウ F事業は、次の(ア)ないし(エ)のとおり、上記イの①ないし④の要件をいずれも満たすものと解されるから、本件F土地取引については、法人税基本通達2-1-18に準じ、原告からEに対するF土地の譲渡はなかったものとして取り扱うのが相当である。

(ア) F事業各推進協定書によれば、借入金(債務)に係る返済は、共同事業終了後における資金の精算の中で行うこととされていることは明らかであり、前記イ①の要件を満たすものと解される。

(イ) 原告は、本件変更等申入書面において、Eの原告に対して出資したF土地代金相当額(本件受領金)についても金利計算を行い、推進協定変更覚書にも原告が負担すべき金利が記載されており、前記イ②の要件を満たすものと解される。なお、F事業各推進協定書には、Eが支払うF土地の原価について原告が金利を負担する旨の規定がないが、これは単に契約書上の誤記にすぎない。

(ウ) F土地各売買契約書は、F土地の引渡日以降の固定資産税等をEが負担する旨定めているが、これは共同事業が終了するまでの一時的な立替払いにすぎず、最終的には共同事業が終了した時点で精算されることになっていたから、前記イ③の要件を満たすものと解される。

(エ) 前記イ④の要件は、譲渡者が単独で土地を売却する場合を想定した条件であるところ、F事業においては、原告がEと共にF物件を売却することとしている。原告及びEが、形式的にはEの単独所有であるF土地を共同して売却することとしたのは、F土地が担保物であったからこそであり、前記イ④の要件に合致するものと解される。

3 争点3(本件受領金が本件事業年度における益金の額に算入すべき金額に当たるか否か。)について

(1) 被告の主張の要旨

- ア 法人税法22条2項は、内国法人の各事業年度の所得の金額の計算上当該事業年度の益金の額に算入すべき金額は、別段の定めがあるものを除き、資産の販売、有償又は無償による資産の譲渡又は役務の提供、無償による資産の譲受けその他の取引で資本等取引以外のものに係る当該事業年度の収益の額とする旨規定している。そして、同条4項は、同条2項に規定する収益の額は、一般に公正妥当と認められる会計処理の基準（以下「公正処理基準」という。）に従って計算されるものとする旨規定しており、法人の収益の額をどの事業年度において計上すべきかについても、公正処理基準に従うべきである。
- イ (ア) 企業会計上、土地の売却取引に関しては、我が国には包括的な会計基準がなく、一般的な実現主義（企業会計原則第二 損益計算書原則三B）が適用（準用）されると解されているところ、実務においては、物件の移転が行われた日をもって売却の会計処理を行うことが原則であり、特に土地の場合には、契約による所有権の移転の日（法的な権利の移転の日）をもって売却の会計処理を行うことが多いとされている。
- (イ) 法人税の課税所得金額の発生の時点は、所得の実現の時点を基準とすべきであり、原則として、財貨の移転や役務の提供などによって債権が確定したときに収益が発生すると解され、その意味では権利確定主義が妥当するとされている。ここにいう権利の確定の意義については、取引の種類や態様に応じて適切な基準を設定する必要があるが、不動産の譲渡収益については、原則として、不動産譲渡契約に基づき不動産を引き渡すことによって譲渡対価を受領する権利（債権）が確定した時に、その金額を、法人税法22条2項に規定する収益の額として益金の額に算入するのが相当であり、このような取扱いは、上記（ア）で述べたような企業会計原則や会計慣行とも整合するものである。なお、このような収益計上時期の取扱いについては、法人税基本通達2-1-2においても明らかにされている。
- ウ 前述のとおり、ある収益の額をどの事業年度の益金の額に算入して計上すべきかは、その収益が実現した時、すなわち、収入すべき権利が確定した時の属する事業年度の益金の額に算入することが、公正処理基準に適合するというべきであるところ、本件においては、F土地各売買契約書の締結日である平成19年5月●日に、Eから原告に対して、売買代金の総額18億5904万5000円（本件受領金）が支払われるとともに、同日に原告からEに売買を原因とする本件移転登記が行われ、F土地の引渡しがあったのであるから、F土地の取引に係る原告の収益（債権）は、同日に収入すべき権利が確定しており、その収益の額について、同日の属する本件事業年度の益金の額に算入すべきであることは明らかである。
- エ (ア) 原告は、本件受領金について、①Eによる出資金であると主張する一方で、②F土地各売買契約書に基づきF土地が法的に譲渡され、資金（本件受領金）が譲渡人である原告に流入していることを前提とした上で、国際会計基準（以下「IAS」という。）第18号14項が物品の販売に係る収益認識の条件について定める基準（以下「IAS収益認識基準」という。）や日本公認会計士協会の定める「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」（以下「流動化実務指針」という。）に準拠して、本件F土地取引を売却取引ではなく、金融取引として処理すべきである旨主張している。しかしながら、上記①及び②は、相互に矛盾しており、論理的に整合性を欠く。
- (イ) さらに、法人税法における公正処理基準においては、一般に、棚卸資産の販売収益に

関して、企業会計上、実現主義が採用されていることを踏まえ、また、権利確定主義にのっとり、引渡基準（法人税基本通達2-1-1）が採用されているところ、本件F土地取引に係る原告の収益（債権）については、前述のとおり（前記ウ）、F土地各売買契約書の締結日に収入すべき権利が確定していることは明らかである。

それにもかかわらず、原告は、流動化実務指針の考え方を準用して、客観的な根拠がないにもかかわらず、原告の主観的な判断により、譲渡した土地のリスクと経済価値が実質的に移転していないから収益の計上時期を遅らせるべきであると主張しているものであり、このような会計処理が、公平な所得計算という要請に反し、適正公平な税収の確保という観点から弊害のあるものであることは明らかである。

また、原告は、本件経理処理がIAS収益認識基準を採用したものであり、公正処理基準に該当する旨主張しているが、IAS第18号は、日本においては一部の限られた企業の連結財務諸表及び個別財務諸表に対して任意に適用することが認められた会計基準であり、企業会計上、必ずしも定着した会計基準であるとはいえず、また、これが直ちに公正処理基準に合致するものであるともいえない。

(ウ) 原告は、企業会計審議会の定める監査基準第1にいう「一般に公正妥当と認められる企業会計の基準」（以下「公正会計基準」という。）による会計処理について、法人税法上、別段の定めがないにもかかわらず、課税の公平の観点から公正処理基準に該当しないと解することは、法人税法22条4項についての法的安定性を失わせ、租税法律主義（課税要件明確主義）に反する旨主張している。しかしながら、同項における「一般に公正妥当と認められる会計処理の基準」との文言は、同項の立法趣旨や租税法の目的である租税の公平負担の原則に照らして解釈すれば、それが、企業が会計処理において用いている基準ないし慣行であり、かつ、公平な所得計算等の法人税法独自の観点からみても、全ての納税者において画一的かつ統一的な規範となり得るものを意味することは明白であって、原告の主張には理由がない。

(2) 原告の主張の要旨

ア (ア) 本件受領金は、前述のとおり（前記1(2)）、F事業に対する出資金であり、F土地について所有権移転登記がされたのは、出資金の保全を目的としたものである。したがって、本件受領金の支払及び本件移転登記について、売買契約の履行が完了したものとみることはできない。

(イ) F事業の本質は、組合又は組合類似の共同事業契約であり、F土地各売買契約書は、この共同事業契約を履行するために締結された内部取引にすぎない。F土地各売買契約書における売買代金額は、原告及びEがF事業を推進するに当たり、原告がEから受領した出資金を土地に割り付けたものにすぎず、原告に形式上収入があったように見えたとしても、F土地各売買契約書の締結等により、F土地の売買による収益が実現したということとはできない（F事業における収益の帰属時期は、F事業の目的達成時又は事業終了等による精算時であるというべきである。）。

イ (ア) 法人税法上の収益の計上時期は、その収入についての権利が確定した時であるから（権利確定主義）、F事業についても、共同事業の終了により収益が確定した時にその収益を計上すべきものであるところ、本件F土地取引のような内部取引による形式的な売上げを益金として算入することは、内部取引を重ねることによって架空の売上げの計上を

認め、粉飾決算を容認することにもなるのであり、公正会計処理には当たらないというべきである。

- (イ) この点、被告は、棚卸資産である不動産の販売については、一般的に代金の支払が完了し、所有権移転登記の申請をした時点で引渡しがあったものとして、当該時点において収益を計上すべきである旨主張しているが、同主張は、通常の棚卸資産を一般の最終需要者に対して販売したような場合についてのみ妥当する基準である。原告は、本件F土地取引において、Eに対してF土地を譲渡した後も、F事業が継続する限り、F土地の価値の変動に伴うリスクをEと共同して負っており、本件F土地取引を、譲渡後において何らのリスクも負わない通常の不動産の譲渡と同一のものとみることができない。
- ウ (ア) a IAS収益認識基準は、物品の販売に係る収益認識の条件について、①物品の所有に伴う重要なリスク及び経済価値を企業が買手に移転したこと、②販売された物品に対して、所有と通常結び付けられる程度の継続的な管理上の関与も実質的な支配も企業が保持していないこと、③収益の額を、信頼性をもって測定できること、④その取引に関連する経済的便益が企業に流入する可能性が高いこと、⑤その取引に関連して発生した又は発生する原価を、信頼性をもって測定できることの全ての条件が満たされたときに収益を認識する旨定めている（以下、上記①ないし⑤の条件を、その番号に応じ、それぞれ「IAS基準①」などという。）。なお、IAS収益認識基準は、特殊な物品の売買取引に限って適用される基準ではなく、通常の不動産取引においても遵守されるべきものであり、会計実務上定着している公正会計基準の一態様である。
- b 本件経理処理は、IAS収益認識基準に依拠したものであるところ、①原告は、本件F土地取引によりF土地の所有権がEに移転した後においても、F土地の維持管理をしていること、②原告及びEは、共同でF土地上に共同住宅を建設して、それぞれ同一の譲受人に売却することを予定していること、③Eは、原告がF事業を継続する限り、F土地を単独で処分することはできないこと、④F土地の市場価額とF土地各売買契約書における売買価額との間には著しい乖離があること、⑤原告は、F事業において、F土地の価値の変動に伴い生ずる損益をEと共に享受することなどの事情によれば、原告がF土地の価値の低下による損失のリスクを回避することができないことは明らかである。したがって、本件F土地取引については、F土地に係るリスクと経済価値の全てが譲受人（E）を通じて他の者に移転したと認められない限り、共同事業者間における金融取引として会計処理をするのが、公正会計基準（IAS収益認識基準）に準拠した会計処理であるというべきである。
- (イ) この点、流動化実務指針は、公正妥当な会計慣行として定着しているIAS収益認識基準の内容を具体的な規定として明らかにしたものであるところ、流動化実務指針は、不動産の売却の認識について、「不動産が法的に譲渡されていること及び資金が譲渡人に流入していることを前提に、譲渡不動産のリスクと経済価値のほとんど全てが他の者に移転した場合に当該譲渡不動産の消滅を認識する方法、すなわち、リスク・経済価値アプローチによって判断することが妥当である」とし、不動産のリスクとは「経済環境の変化等の要因によって当該不動産の価値が下落することであり、不動産の経済価値とは、当該不動産を保有、使用又は処分することによって生ずる経済的利益を得る権利に

基づく価値をいう。」としている。このような流動化実務指針の内容に照らしても、本件経理処理が公正会計基準に依拠した会計処理であることは明らかである。なお、原告は、本件F土地取引について、流動化実務指針が直接適用ないし準用される旨を主張しているわけではないが、前述のとおり、流動化実務指針は、IAS収益認識基準の内容を確認的に明らかにしたものであるから、流動化実務指針の定めるリスク・経済価値アプローチは、資産の流動化に関する法律（以下「資産流動化法」という。）に基づく特定の不動産の売買取引に限って適用されるものではない。

(ウ) 原告の本件事業年度の財務諸表について会計監査を行った公認会計士ら（以下「本件監査人ら」という。）は、原告の会計処理が適正であった旨の監査証明書を発行しており、同事実に照らしても、本件経理処理が公正会計基準に準拠したものであったことは明らかである。なお、被告は、本件監査人らが会計監査に際して原告の会計処理を単に看過したにすぎないなどと主張しているが、別の監査法人も、本件経理処理が公正会計基準に基づく会計処理であると判断していること（甲46）に照らしても、被告の主張には理由がない。

エ (ア) 公正会計基準の概念は、原則として、法人税法22条4項の定める公正処理基準の概念と一致するところ、本件経理処理については、同項の「別段の定め」に当たる規定はなく、課税上の公平を害するおそれがあるということもできないから、本件経理処理は、公正処理基準にも合致するものというべきである。

(イ) この点、被告は、仮に本件経理処理が公正会計基準に合致していたとしても、原告の主張する収益の認識基準（リスク・経済価値アプローチ）は、適正公平な税収の確保という観点から弊害があり、公正処理基準に合致しない旨主張している。

しかしながら、被告は、IAS収益認識基準に準拠した本件経理処理により、いかなる弊害が生じるのかについて具体的な主張立証をしていない。なお、公正処理基準及び公正会計基準は、原則として一致するものであるから、公正会計基準に合致する会計処理が課税上の公平を害するおそれのあるものであるかどうか（適正公平な税収の確保という観点からみた弊害の有無）についての立証責任は、課税庁側である被告にあるというべきである。また、法人税法22条4項は、「別段の定め」があるものを除き、所得金額計算の基礎となる収益、費用等については、公正会計基準に委ねることを明確にしたのであり、上記「別段の定め」がないにもかかわらず、適正な課税及び納税義務の履行の確保を目的とする法人税法の公平な所得計算という要請に反するか否かという税法独自の観点を重視するのは相当ではない。

(ウ) 被告は、公正会計基準による会計処理であっても、適正公平な税収の確保という観点から弊害がある会計処理の方式は、公正処理基準に該当しない旨主張しているが、いかなる場合であれば公正処理基準に該当しないこととなるのか、納税者側からは判断が極めて困難であり、企業会計の観点から公正処理基準を確定することができない。仮に課税の公平上弊害が生じるならば、法人税法22条2項の「別段の定め」を設ければよいのであり、かかる別段の定めがないにもかかわらず、課税庁の解釈のみによって、その例外を認めることは、租税法律主義（課税要件明確主義）に反する。

4 争点4（本件金員が寄附金に当たるか否か。）について

(1) 被告の主張の要旨

- ア (ア) 寄附金は、対価を伴わず法人の資産を減少させるものではあるが、その全額を無条件で損金の額に算入するとすれば、寄附金の出捐による法人の負担が法人税の減収を通じて国に転嫁され、課税の公平上適当ではなく、その一方で、寄附金には、法人の収益を生み出すのに必要な費用としての側面を有するものもあるが、そのどれだけが費用の性質をもつのかなどを客観的に判定することは困難であることから、法人税法は、行政的便宜及び公平の維持の観点から、統一的な損金算入限度額を設け、寄附金のうちその限度額の範囲内の金額は費用として損金算入を認め、それを超える部分の金額は損金に算入しないことにしたものである（同法37条）。寄附金の損金不算入制度の上記趣旨からすれば、同条7項にいう「贈与又は無償の供与」とは、民法上の贈与に限られず、資産又は経済的利益を対価なく他に移転する場合であって、その行為について通常の経済取引として是認できる合理的理由が存在しないものを指すと解するのが相当である。
- (イ) 法人税法37条の制度趣旨及び寄附金の意義（上記（ア））に鑑みれば、法人が他に金銭その他の資産や経済的利益を移転した場合、それが法人の事業に関連するものであったとしても、通常の合理的な経済取引における反対給付として、直接の対価と評価し得るものが存在しない場合には、同条の寄附金の額に該当するものと解される。そして、上記にいう直接の対価と評価し得るものが存在しない場合には、金銭の対価として受けた資産が単なる名目的なものであり、客観的にみて、支払った金銭に見合う価値をほとんど有していないと認められる場合も含まれるというべきである。
- イ 原告は、Gを通じてJに支払った本件振込金員（本件金員）について、JがXから取得したH物件の付着権利に係る抹消登記手続申請書類の対価として、G・J債権譲渡契約書に基づいて支払ったものである旨主張している。しかしながら、以下の（ア）ないし（ウ）の事情によれば、本件振込金員は抹消登記手続申請書類の直接の対価に当たらないものと推認することができる。また、原告が本件振込金員の反対給付として何らかの役務の提供を受けたとみることもできないから（後記（エ））、本件金員の支出は、反対給付を受けることなく、他に資産を移転したものである。
- (ア) 原告が、G・J債権譲渡契約書に基づき、Gを通じて、JからH物件の付着権利に係る抹消登記手続申請書類を譲り受けた事実は認められないこと
- a (a) G・J債権譲渡契約書には、H物件の付着権利に係る抹消登記手続申請書類を譲渡することなどが記載されているが、G・J債権譲渡契約書に記載された付着権利のうち、㉔転抵当権仮登記及び㉕根抵当権一部移転仮登記は、そもそもH物件には設定されていない。さらに、㉖転根抵当権については、GがPに対してその除去等を依頼しており（G・P業務委託契約書）、GがJに対し、㉗転根抵当権の抹消等を依頼する必要はなかったのであるから、G・J債権譲渡契約書は、取引の内容を正確に反映していない不自然なものである。
- (b) G・J債権譲渡契約書は、GがJから抹消登記手続申請書類を受領し、その書類の内容を確認した後、Jに金員を支払うこととしている。しかしながら、H物件の付着権利に係る抹消登記手続申請書類は、平成17年12月22日に作成されたもの（戊が抹消の交渉をしたもの）については、㉘司法書士事務所（以下「本件事務所」という。）の㉙司法書士（以下「㉙司法書士」という。）が一部預かり、その他の書類については、UないしWに渡されている。また、H物件に係る㉚転根抵当権

の抹消登記手続申請書類は、本件事務所の㊦事務員（以下「㊦事務員」という。）が直接㊦の事務所に赴いて入手しており、GがJからH物件の付着権利に係る抹消登記手続申請書類を受領したとは認め難い。したがって、Gは、Jから抹消登記手続申請書類を受領していないにもかかわらず、Jに対して本件振込金員を支払ったこととなる。

(c) これらの事情に照らせば、G・J債権譲渡契約書は、真実とは異なる内容であつて、これに記載されたとおりの合意が成立したものと認めることはできない。

b I物件の付着権利の整理に何ら関与していないJは、外形上、J・X債権譲渡契約書に基づいてH物件に係る債権及び抹消登記手続申請書類を取得したとされている。しかしながら、J・X債権譲渡契約書の内容は、G・J債権譲渡契約書の内容と酷似しており、J・X債権譲渡契約書についても、前記a(a)で述べたことが同様に当てはまる。また、J・X債権譲渡契約書に関するX及び丁の証言内容には、不自然、不合理な点が多く、J・X債権譲渡契約書が審査請求時において初めて提出されたことを併せ考えれば、J・X債権譲渡契約書は、事後的に作出されたものであると推認することができる。したがって、Jが、J・X債権譲渡契約書に基づきXからH物件に係る抹消登記手続申請書類を譲り受けたと認めることはできない。

c 原告は、Xが、I物件の付着権利の整理において、H物件の付着権利に係る抹消登記手続申請書類を取得していた旨主張している。しかしながら、Xがいかなる法的根拠に基づいて上記書類を取得したのかについての合理的な説明は何らされておらず、原告から資金の融通を受けて交渉を行っていたにすぎないXが、原告やRを差し置いてH物件に係る抹消登記手続申請書類を取得したなどということは到底首肯し得るものではない。

d 前記aないしcによれば、原告がG・J債権譲渡契約書に基づき、H物件の付着権利に係る抹消登記手続申請書類をJから取得した事実は存在しなかったというべきである。

(イ) 原告は、新たに対価を支払わなくても、H物件の付着権利に係る抹消登記手続申請書類の交付を要求することができる立場にあったこと

a H物件の付着権利（㊧転根抵当権を除く。）の抹消に関する合意は、次の(a)ないし(e)のとおり、I物件の付着権利の抹消についての交渉の際にされたものと認められる。

(a) r 転根抵当権

I物件及びH物件に係るr 転根抵当権の抹消登記手続申請書類のうち、登記原因証明情報、委任状及び登簿は、いずれも平成17年12月22日に作成されており、H物件に係るr 転根抵当権の抹消についての合意は、I物件に係るr 転根抵当権についての交渉の際にされていたものと認められる。

(b) ㊨転根抵当権仮登記

I物件及びH物件に係る㊨転根抵当権仮登記の抹消登記手続申請書類のうち、登記原因証明情報及び委任状は、いずれも平成17年12月22日に作成されたものであり、H物件に係る㊨転根抵当権仮登記の抹消についての合意は、I物件に係る㊨転根抵当権仮登記についての交渉の際にされていたものと認められる。

(c) ㊸転根抵当権

Xは、㊸に対し、X・㊸合意書に基づき、4億3000万円を支払っているところ、㊸の代表取締役である㊹は、I三物件とH物件を併せて4億3000万円で決着したと認識していること、これ以外の金員は受領していないこと等を供述しており（乙109）、H物件に係る㊸転根抵当権の抹消についての合意は、I物件に係る㊸転根抵当権についての交渉の際にされていたものと認められる。

(d) ㊺転根抵当権

X・㊺合意書には、Xが、㊺から、I三物件及びH物件に係る㊺の㊻及び戊に対する各債権を買い受ける旨が記載されており、H物件に係る㊺転根抵当権の抹消についての合意は、I物件に係る㊺転根抵当権についての交渉の際にされていたものと認められる。なお、I物件及びH物件に係る㊺転根抵当権の抹消登記手続申請書類のうち、㊺の承諾書は、いずれも平成18年5月23日付けで作成されている。

(e) ㊻転根抵当権について

Xは、上記(d)のとおり、㊺から㊺の㊻に対する債権を買い受けているところ、I物件に係る㊺転根抵当権の抹消登記手続申請書類には、㊻が㊻転根抵当権（I三物件及びH物件）の抹消を承諾する旨の平成18年5月23日付け承諾書が添付されていた。したがって、H物件に係る㊻転根抵当権の抹消についての合意は、I物件に係る㊻転根抵当権の抹消に関する合意と併せてされたものと認められる。

b (a) G・J債権譲渡契約書に記載されているH物件に係る各付着権利（㊼転根抵当権を除く。）の抹消に関する合意は、I物件の付着権利を抹消するための取引において既にされており、原告がI物件の抹消登記手続申請書類を取得した時点において、H物件についても各権利者により抹消登記手続申請書類が作成されていたか、作成することが合意されていたものと認められる。すなわち、各権利者はI物件の付着権利の整理に伴い、原告が出捐した金員を受領することにより、I物件及びH物件を共同担保とする被担保債権が消滅したとの合意をし、上記各物件について転根抵当権等の権利を主張しないことに同意していたものと認められる。

(b) I物件の付着権利の整理に伴い、戊は、rに対して350万円を、㊽に対して120万円を支払い、また、Xは、㊺に対して1億7000万円を、㊸に対して4億3000万円を支払っているところ、これらの各金員（いずれも原告・R合意書に基づき原告が出捐したものである。）以外に、これらの各権利者に対して追加的な金員の支払がされたとは認められない。なお、Xは、GがJに支払った本件振込金員から各権利者に支払われた金員がないことを明確に証言している。

(c) これらの事情によれば、I物件の抹消登記手続申請書類とH物件の抹消登記手続申請書類は、不可分一体であり、前者を取得すれば、当然、後者も取得したと考えられるものであって、既に前者を取得した原告が、後者を取得するために別途対価を支払わなければならない筋合いのものではない。

c (a) 仮に、原告がI物件の事業化を図る当初においてH物件の付着権利の抹消に関心がなかったとしても、I物件及びH物件に係る付着権利が共同担保であることについては、登記をみれば容易に把握することができる。また、原告がI物件について転根抵当権者を相手に訴訟を提起していたこと等に鑑みれば、原告は、I物件及び

H物件が共同担保であったことを認識していたとみるのが自然である。

(b) 原告・R合意書は、前後の事実経緯に照らせば、R・P業務委託契約書、各R・X合意書に基づき、I物件及びH物件に係る各付着権利の権利者であるr、㊦、㊧、㊨、㊩、㊪、㊫及び㊬に対して支払われるべき金額を踏まえて定められたものであり、原告は、原告・R合意書における業務委託先はRであるものの、各権利者との間の交渉はr及びXによって行われていることは当然に把握していたものと認められる。したがって、原告がRに預金小切手を交付したとしても、原告は、同小切手がXに交付され、I物件及びH物件の付着権利を取得し、抹消するために使用されるであろうことを把握していたと考えるのが自然である。

(c) 以上によれば、原告は、原告・R合意書が作成された時点において、㊦原告が出捐した金銭の支払によって、㊫を除く各権利者の有する債権が全て消滅するとの合意がされ、I物件の付着権利の消滅に連動して、共同担保として設定されていたH物件の付着権利も消滅したこと、㊦r、㊦及び㊧は、I物件と併せてH物件についても抹消登記手続申請書類も作成しており、㊨もH物件についての抹消登記手続申請書類の作成が後日になったとしても、別途対価を要求していたわけではないことを認識していたものと認められる。そして、これらの事実を認識していた原告が、Rに対して、H物件の付着権利に係る抹消登記手続申請書類の権利を放棄し、又はこれを譲渡する旨の意思表示をしたことをうかがわせる事実はなく、原告は、これらの書類の交付を要求できる立場にあったというべきである。

d H物件に係る抹消登記手続申請書類が作成された具体的な事情（前記aないしc）に鑑みれば、原告は、新たに対価を支払うことなく、同書類の交付を要求できる立場にあったというべきである。

(ウ) 本件振込金員がH物件に係る抹消登記手続申請書類の対価として支出されたと考えるのは極めて不自然であり、同書類については、本件振込金員の反対給付としての対価的意義を見出すこともできないこと

a (a) 前記(イ)のとおり、原告は、Rに対して、H物件の抹消登記手続申請書類の交付を要求できるものというべきである上、r根抵当権の設定登記の抹消登記請求を認容する判決が確定しており、乙がH物件の転根抵当権者を被告として抹消登記承諾等請求訴訟（東京地方裁判所平成●●年（〇〇）第●●号。以下「別件H物件訴訟」という。）を提起していたこと（なお、別件H物件訴訟は、本件振込金員の支出から3か月足らず後の平成19年3月●日に乙勝訴の判決が言い渡されている。）等に鑑みれば、本件振込金員の支出があった時点において、関係者は、H物件の付着権利に係る登記が判決によって抹消される可能性が十分にあることを認識していたはずである。したがって、原告は、1億6000万円もの金員を支出して、H物件の付着権利に係る抹消登記手続申請書類を取得しなくとも、登記の抹消は可能であったのであり、原告が同金員を支出してまで、早急に抹消登記手続申請書類を取得する必要性があったと認めることもできない。

(b) H物件の付着権利に係る抹消登記手続申請書類に1億6000万円の価値があることの合理的な算定根拠は存在せず、丁やXは、J・X債権譲渡契約書やG・J債権譲渡契約書を作成した経緯や本件振込金員の具体的な流れについて合理的に説

明することもできていない。

(c) 以上によれば、H物件の付着権利に係る抹消登記手続申請書類を取得するために本件振込金員を支出することは、通常取引として合理性が認められず、不自然であるというべきである。

b 原告は、不動産実務上は抹消登記手続申請書類こそが真に経済的価値を有する旨主張している。しかしながら、本件においては、抹消すべき付着権利に係る債権が消滅していると認められるのであり、そのような状況において、抹消登記手続申請書類自体が経済的価値を有するものとして取引の対象とされているならば、原告がその具体的状況を明らかにすべきであるところ、原告は、単に不動産実務上経済的価値を有すると主張するのみで、何ら具体的な根拠を示していない。

c 以上によれば、H物件の抹消登記手続申請書類は、単なる申請書類としての価値しか有しておらず、通常経済取引として、同書類を1億6000万円もの対価を支払って取得することに合理性はないというべきである。原告が本件振込金員を対価として同書類を取得したと考えるのは極めて不自然であり、原告は、Jから同書類を買い受けたという経済的な取引の外観を作出した上で、Jに対して何ら反対給付を得ることなく資産を移転したものと考えざるを得ない。また、原告は、いかなる性質の契約により抹消登記手続申請書類を取得したのか、何ら合理的な主張、立証を行っておらず、同書類は、本件振込金員の対価的意義を有しないものというほかない。

(エ) 原告が本件振込金員の反対給付として何らかの役務の提供を受けたと評価すべき事実はないこと

H物件の付着権利の各権利者は、前記(イ) a及びbのとおり、I物件の付着権利の整理の際に、H物件についても抹消登記手続申請書類を作成する旨の合意をし、H物件の付着権利に係る被担保債権について権利を主張しないことに同意していたものと認められるところ、本件振込金員を原資としてH物件の付着権利に対して金員が支払われた事実はない。さらに、本件振込金員を受け取ったと証言するXや丁は、その用途について何ら合理的な説明を行っておらず、その証言内容は互いに矛盾している。結局、本件振込金員がいかなる目的で誰に幾ら支払われたのかは全く不明であり、本件振込金員がH物件に係る付着権利の整理に必要であったことをうかがわせる事実を認めることはできない。また、本件振込金員が一定の業務の遂行の対価であるとする原告の主張を裏付ける合理的な証拠や証言も存在しない。

ウ 以上によれば、本件金員の支出は、資産を対価なく他に移転する場合であって、その行為について通常経済取引として是認できる合理的理由が存在しないものであると認められるから、本件金員を法人税法37条に規定する寄附金の額と認定した本件法人税更正処分は適法である。

(2) 原告の主張の要旨

ア 原告は、I物件の付着権利に係る抹消登記手続申請書類を取得した際、H物件の付着権利に係る抹消登記手続申請書類を取得していなかったためであり、同事実は、次の(ア)ないし(オ)の事情からも明らかである。

(ア) 原告・R合意書の物件目録には、I物件のみが記載されており、H物件は記載されていない。したがって、原告が、原告・R合意書に基づき、Rに対して、H物件の付着権利に

係る抹消登記手続申請書類を引き渡すよう求める法的根拠はない。

- (イ) R・P業務委託契約書及び各R・X合意書の各物件目録には、I物件のみが記載されており、H物件は記載されていない。Rは、H物件の付着権利に係る抹消登記手続申請書類の引渡しを受けていない以上、同書類を原告に引き渡すことはできない。
- (ウ) 原告、U(T)及びXは、それぞれの立場で行動していたのであり、Xが、I物件の付着権利に係る抹消登記手続申請書類を取得した際、H物件の付着権利に係る抹消登記手続申請書類を取得していたからといって、原告が同書類を取得していたということとはできない。この点、Uは、原告とは独立した形で、I物件の付着権利の除去に動いており、Tの代表者として、R・Tコンサルタント契約書を締結し、Rの業務を補助するなどしていたものである。なお、Uは、Xの尽力により、I物件の付着権利に係る抹消登記手続申請書類を取得できたことから、その労に報いるためにも、併せて取得したH物件の付着権利に係る抹消登記手続申請書類についてはX自身が取得することを容認していた。
- (エ) Xは、I物件の付着権利に係る抹消登記手続申請書類を取得した際、併せてH物件の付着権利に係る抹消登記手続申請書類を取得している。しかしながら、H物件に係る上記書類は、I物件の付着権利の抹消が完了した後、本件事務所からXに送付され、Xが保管していたのであり、原告が同書類を取得した事実はない(原告は、H物件の付着権利に係る抹消登記手続申請書類が取得されたという認識すらなかった。)。この点、XがH物件の付着権利に係る抹消登記手続申請書類をRに引き渡す意思がなかったことは、X自身が明確に述べており、各R・X合意書の内容からも明らかである。なお、Xは、平成18年6月頃から、自らが保有する抹消登記手続申請書類を活用するため、A、e及び乙らと交渉を試みており、また、交渉の糸口をつかむため、利害関係がある旨主張して、別件I③土地訴訟や別件H物件訴訟に補助参加していた。
- (オ) 原告にとって、I物件及びH物件に係る各事業は、全く別のプロジェクトであった。次のaないしcのとおり、原告には、I物件の付着権利に係る抹消登記手続申請書類を取得した当時、H物件の付着権利に係る抹消登記手続申請書類を取得する動機がなかった。
- a 原告がH物件について事業化を検討し始めたのは、平成18年11月頃であり、それ以前において、原告がH物件の付着権利に係る抹消登記手続申請書類を取得すべき理由はなく、実際に取得してもいなかった(原告は、I物件の付着権利を除去するに至った同年5月時点において、H物件の所有権を取得することすらしていない。)。なお、原告は、上場企業であり、不動産ブローカーではないから、使用する予定もない物件の付着権利に係る抹消登記手続申請書類をあらかじめ取得しておくことはない。
- b 原告は、I物件を取得したものの、その付着権利を抹消することができず、平成17年12月頃までに60億円近い資金を投じるなど、窮地に陥っており、I事業物件の付着権利に係る抹消登記手続申請書類を取得することが緊急の至上命題であった。原告が、このような状況において、I物件と併せてH物件の付着権利に係る抹消登記手続申請書類を取得しようとすることはあり得ない。
- c 乙は、本件和解により、H物件の所有者となった後、本件和解に基づき、eに対し、H物件の付着権利を整理することに協力するように求めた。しかしながら、eは、この要求に対応せず、Wは、平成18年9月頃、乙が、原告と交渉するために、I物件について処分禁止の仮処分を行うとの情報を入手した。さらに、戊が、同年10月頃、Wに

対し、H物件の㊟転根抵当権に係る抹消登記手続申請書類の売却を申し入れてきたことから、Wは、H物件の付着権利を整理して、㊞に売却する事業を原告に提案したのであり、原告にとって、H物件の事業化は偶然であった。なお、Wは、H物件に係る事業計画を原告に提案するに当たり、H物件の付着権利に係る抹消登記手続申請書類の取得費用を含めた事業計画を原告に提案しており、原告は、上記取得費用として4億2000万円程度を支出することを見込んで事業計画を作成していた。

イ 被告は、H物件の付着権利に係る抹消登記手続申請書類が、I物件の付着権利を除去した際、戊及びXに対して交付されていた旨主張している。しかしながら、次の(ア)及び(イ)のとおり、I物件の付着権利を除去した際、H物件に係る㊟転根抵当権及び㊠転根抵当権の抹消登記手続申請書類は取得されていなかったものであり、これらの事情からも、原告及びGが、I物件とは別に、改めてH物件の付着権利に係る抹消登記手続申請書類を取得する必要があったことは明らかである。

(ア) ㊟転根抵当権について

H物件については、㊟転根抵当権に基づき平成18年2月●日付けで競売開始決定がされ、㊟を債権者とする㊟差押登記がされていたところ、㊟が㊟競売申立ての取下書を作成したのは、同年11月29日であり、㊟は、同日、H物件に付着した権利の抹消を確約する書面を交付している。なお、被告は、原告が原告・G協定書に基づき支払った金員(合計4億1000万円)のうち、H物件に係る㊟転根抵当権の抹消登記手続申請書類を取得するために同日Pに支払った2億5000万円が経費に該当することは否認していないのであり、残りの金員(本件振込金員)について経費性を否認するというのは、あまりに不自然な認定である。

(イ) ㊠転根抵当権について

I物件に係る㊠転根抵当権については、㊠が平成18年5月2日付けで作成した登記原因証明情報に基づいて抹消登記がされているが、㊠が放棄したのは、I物件に係る㊠転根抵当権のみであり、H物件に係る㊠転根抵当権は放棄の対象とされていない。また、㊠転根抵当権に基づき、I三物件及びH物件に関して同年1月●日付けで競売開始決定がされ、㊠差押登記がされているところ、㊠は、同年3月頃に作成されたものと推測されるX・㊠合意書において、I三物件に係る㊠競売申立てを取り下げることとしたが、H物件に係る競売申立てを取り下げることは合意していない。そして、H物件に係る㊠転根抵当権の抹消登記手続申請書類である登記原因証明情報及び委任状は、改めて㊠によって同年11月30日付けで作成されており、I物件の付着権利を除去する際に、H物件に係る㊠転根抵当権に係る抹消登記手続申請書類が取得されていなかったことは明らかである。

ウ(ア) a 被告は、G・J債権譲渡契約書において、H物件に対する権利を有さない㊡及び㊢の各担保権付債権も譲渡の対象とされている点を指摘している。しかしながら、G・J債権譲渡契約書は、XがI物件に関して㊣弁護士に依頼して作成した原告・R合意書を書式として利用したため、㊡及び㊢に関する記載が残っていたにすぎない。また、㊡及び㊢がH物件についても権利を主張してくる可能性も否定できなかったことからすれば、念のため㊡及び㊢について記載したからといって、G・J債権譲渡契約書が虚偽の契約であるということとはできない。

b 被告は、Gが既にPに対して㊟転根抵当権の抹消を依頼していたにもかかわらず、

G・J債権譲渡契約書において、㊟の戊に対する担保権付債権の譲渡が定められているのは不自然である旨主張する。しかしながら、戊は、様々な手段を弄して、I物件及びH物件に根抵当権を設定し、さらに多数の利害関係者に転根抵当権等を設定するなどした人物であり、不動産業界においては有名な要注意人物であった。このため、戊（P）に対して㊟転根抵当権の抹消を依頼したとしても、戊が抹消登記手続を妨害するなどの事態も想定し得たことから、念のため、G・J債権譲渡契約書において、㊟転根抵当権の抹消についてもJに依頼するという内容を規定したにすぎない。

(イ) 被告は、GがH物件の付着権利に係る抹消登記手続申請書類をJから受領したことはない旨主張しているが事実と反する。X及びJは、Xが取得して保管していたH物件の抹消登記手続申請書類を、宅建取引業の免許を有するJと一緒にディベロッパに売却するという目的でJ・X債権譲渡契約書を作成した。X及びJは、非常に密接な関係にあり、両者は一体となって、Xが所有していた上記書類をGに引き渡したのであるから、JがGに対して上記書類を引き渡したことを否定することはできない。

(ウ) 被告は、Xが㊟の戊に対する債権（被担保債権）を取得している以上、H物件に係る㊟転根抵当権の抹消登記手続申請書類を取得するために、本件振込金員を支払う合理性はない旨主張している。しかしながら、仮に被担保債権が消滅していたとしても、担保権者が担保権の抹消に同意しなければ、改めて担保権設定登記抹消登記手続請求訴訟を提起しなければならず、逆に、担保権が複雑に設定されていたとしても、抹消登記手続申請書類が全てそろっている限り、担保権を抹消することが可能となることなどから、不動産実務上は、むしろ抹消登記手続申請書類こそが経済的価値を有しているものであって、被告の上記主張は、不動産実務の実情を全く理解しないものである。

エ 以上のとおり、原告は、原告・R合意書に基づき、I物件の付着権利に係る抹消登記手続申請書類については取得していたものの、H物件の付着権利に係る抹消登記手続申請書類は取得していなかったものであり、Gとの間において、同書類を取得することを合意し、Gは、Jに対して、その業務を任せていたのである。したがって、原告が、Gを通じてJに対し、H物件の付着権利に係る抹消登記手続申請書類の取得に係る対価を支払うことは当然のことであり、本件金員は、寄附金には当たらない。

5 争点5（原告が本件金員をH譲渡土地建物の不動産販売原価とした行為が、隠ぺい又は仮装に当たるか否か。）について

(1) 被告の主張の要旨

前述のとおり（前記4（1））、本件金員の支出は、資産を対価なく他に移転したものであるところ、原告は、本件振込金員（本件金員）の支出が、何らの対価性も認められない金員の交付であるにもかかわらず、外形上債権譲渡及び抹消登記手続申請書類の代金支払という正当な理由に基づくものと見せ掛けるために内容虚偽の書面であるG・J債権譲渡契約書を作成したものである。そして、原告は、内容虚偽の契約書を作成することにより、寄附金を不動産販売原価に仮装したものであり、原告の行為は、通則法68条1項に規定する隠ぺい又は仮装に該当するから、本件法人税賦課決定処分は適法である。

(2) 原告の主張の要旨

前述のとおり（前記4（2））、原告は、G・J債権譲渡契約書が作成された時点において、

H物件の付着権利を除去するために必要な抹消登記手続申請書類を入手しておらず、同書類を入手するために、Gを通じてJに対して本件振込金員（本件金員）を支払ったものである。よって、原告が本件振込金員（本件金員）について隠ぺい又は偽装を行った事実などない。

第4 当裁判所の判断

1 争点1（本件受領金がF土地の譲渡対価に当たるか否か。）について

(1) 前提事実並びに後掲の各証拠及び弁論の全趣旨によれば、本件F土地取引に関し、次のアないしオの事実を認めることができ、同認定を覆すに足りる事実ないし証拠はない。

ア（ア）原告は、平成16年9月3日、F土地にあった借地権付建物を購入し、その後、平成17年1月31日、F土地を取得した。F土地には、当時、ゴーカート場、パターゴルフ場等を併設したアミューズメント施設が存在していたところ、F土地は、防衛施設周辺的生活環境の整備等に関する法律に基づき、国が所有者からの買入要求に応じることが法定された区域内にあり、確実な買手が存在するという利点のある土地であった。
[甲40〔2、3頁〕、乙7の1ないし5]

（イ）原告は、平成17年8月16日、F土地を担保として、株式会社◎銀行（以下「本件借入先」という。）から事業資金として13億円（以下「本件借入資金」という。）を借り入れた。
[甲40〔2頁〕、乙7の1ないし5]

イ（ア）原告は、平成18年4月頃、F土地に㊦関係者向けの賃貸用マンションを建設した上で、不動産ファンドに売却するという事業を進めることを計画した。なお、原告は、同事業について、F土地を総額80億円の規模（A・B敷地について47億円、C敷地について33億円）で売却することを見込んでいた。
[甲40〔2、3頁〕]

（イ）原告は、平成19年5月15日、A・B敷地に建設する共同住宅（A・B棟）について、Zとの間において、本件請負契約を締結した。
[甲10、40〔6頁〕]

（ウ）原告は、当初、前記（ア）の事業を単独で実施することを予定していたが、本件借入先から、本件借入資金の返済期限（平成19年8月）を延長しない旨の通告を受け、返済資金を直ちに捻出することは不可能であったことから、同事業については、他の企業からの資金提供を受けて、同事業の形で実施することとした。
[甲40〔4頁〕]

（エ）原告は、Eが前記（ア）の事業に強い関心を持っているとの情報を得たことから、Eと交渉し、平成19年5月22日までには、原告及びEが同事業を同事業の形で実施することが決まった。原告は、Eに対し、本件借入資金を上回り、かつ、事業割合を25%程度に抑える程度の資金提供を受けることを要望していたが、交渉の結果、F土地における事業全体に係る事業比率を原告70%、E30%程度とし、原告がEから総額18億円の資金提供を受けることとなった。
[甲40〔4、5頁〕、証人㊧〔4ないし6頁〕、弁論の全趣旨]

ウ（ア）Eは、原告との同事業に参加する前提として、F土地の所有権を取得することを強く要望していた。原告及びEは、Eの上記要望に加え、原告が既にZとの間で本件請負契約を締結していたこと（前記イ（イ））などから、協議の結果、①F建物の建物原価については、原告がこれを負担することとし、②F土地の土地原価については、Eが原告からF土地を購入することにより、Eがこれを負担するという前提で事業計画を立てることを合意した。
[甲40〔6ないし8頁〕、証人㊧〔4、6頁〕、弁論の全趣旨]

（イ）原告及びEは、平成19年5月16日、①A・B敷地の土地原価を8億8204万5

000円（このうち土地代金8億3404万5000円）、F建物（A・B棟）の建物原価を26億6700万円（このうち建築費24億8000万円）とし、②C敷地の土地原価を10億6000万円（このうち土地代金10億2500万円）、F建物（C棟）の建物原価を15億0400万円（このうち建築費13億3000万円）とすることを計画し、上記①及び②について、それぞれ同日付け事業収支目論見書を作成した。A・B敷地の代金額は、本件請負契約によりF建物（A・B棟）の建物原価が約26億円と見込まれていたこと、F土地における事業全体に係る事業比率（前記イ（エ））等を踏まえて決定されたものであり、また、C敷地の代金額は、Eが資金提供を予定していた金額（前記イ（エ））からA・B敷地の代金額を控除することによって決定された。[甲5の1・2、甲40〔5ないし7頁〕、弁論の全趣旨]

(ウ) F土地の路線価は、一坪当たり約14万2000円（1㎡当たり約4万3000円）であった。[甲19、弁論の全趣旨]

エ（ア）原告及びEは、Eが原告からF土地を取得し、原告がF土地上にF建物を建設した上で、F土地についてはEが売主となり、F建物については原告及びEが売主となって、同一の譲受人にF物件を売却するという事業（F事業）を実施することを合意し、同合意に基づき、平成19年5月22日、F事業各基本協定書及びF土地各売買契約書を締結した。なお、F事業各基本協定書においては、F土地は、Eが単独で取得するのに対し、F建物は、原告及びEが建物売主比率に相当する共有持分を取得することとされているところ（F事業各基本協定書5条、6条）、建物売主比率は、土地原価と建物原価との割合によって定まることとされ、建物原価が原価全体（土地原価及び建物原価）に占める割合がF事業比率（原告分）を上回れば、その分の建物原価をEが負担することによって、F建物の持分を取得するという仕組みになっている（F事業各基本協定書3条）。[前提事実（2）ア、イ]

(イ) Eは、平成19年5月●日、原告に対し、F土地の売買代金として、本件受領金（合計10億2500万円）を支払い、同日、F土地について本件移転登記を備えた。原告は、同月頃、本件借入先に対し、本件借入資金を返済し、本件借入先がF土地に設定した抵当権は抹消された。[前提事実（2）ウ、乙7の1ないし5]

(ウ) 原告及びEは、平成19年7月23日、F事業各推進協定書を締結し、F建物の建物売主比率を決定するなどした。[前提事実（2）エ]

(エ) 原告は、本件受領金について、その実質はF事業に対する出資金であるとして、本件事業年度における収益に計上せず、前受金として経理した（本件経理処理）。なお、原告の経理担当者である㊟及び本件監査人らは、当時、本件経理処理が税務上どのように取り扱われるかについて、特段の検討をしていたわけではなかった。[前提事実（2）カ（ア）、甲40〔9ないし11頁〕、証人㊟〔14ないし16、22、23頁〕]

オ（ア）原告は、本件請負契約に基づき、Zに対し、平成20年8月29日までに上棟時一時金（現金約2億4000万円）を支払わなければならないと、また、同時期にC敷地の造成費用も支払わなければならないとされたが、これらの費用を支払うための資金繰りが付かなかった。原告は、Eと協議した結果、これらの費用をEに支払ってもらうこととし、Eとの間において、推進協定変更覚書を締結して推進協定書（A・B）におけるF事業比率を変更するなどし、本件解約合意書（C）を締結して推進協定書（C）を解約した。

[前提事実(2)オ(ア)ないし(ウ)、甲40〔8頁〕、証人㊟〔9頁〕]

(イ)原告は、Zに対して、本件請負契約に基づく請負代金(竣工時代金)の支払のために、平成20年11月末を支払期限とする額面17億7870万円の約束手形を振り出していたが、同手形を決済するための資金繰りが付かなくなった。原告は、Eと協議の上、上記請負代金をEに支払ってもらう代わりに、原告が新・推進協定書(A・B)における原告の地位及び権利・義務をEに譲渡することを合意し、本件解約合意書(A・B)を締結した。[前提事実(2)オ(エ)、甲10、40〔9頁〕]

(2)前記認定事実を踏まえて検討するに、原告は、本件借入先から本件借入資金の返済を求められたことを契機として、F土地における事業をEとの共同事業として実施することとし(認定事実イ(ウ)・(エ))、原告及びEは、協議の結果、①Eが、原告からF土地を購入することによって土地原価を負担し、②原告が、建物原価を負担することを合意して(認定事実ウ(ア)・(イ))、この合意に基づき、F土地各売買契約書及びF事業各基本協定書を締結したのである(認定事実エ(ア))。さらに、F土地各売買契約書4条は、売買代金全額の支払と同時に、F土地の所有権が原告からEに移転する旨を定めているところ(前提事実(2)イ(イ)d)、原告は、F土地の売買代金として、Eから本件受領金を受領し、F土地の所有名義も原告からEに移転されたのであって(認定事実エ(イ))、これらの事実経緯に照らせば、本件受領金がF土地の譲渡対価(売買代金)に当たることは明らかである。

(3)ア この点、原告は、本件受領金が、F土地の譲渡対価ではなく、Eによる出資金である旨主張しているところ、前記認定のとおり、Eが、F土地各売買契約書の締結に先立ち、原告との共同事業に約18億円を提供することを合意しており(認定事実イ(エ))、原告及びEは、F土地における事業全体に係る事業比率を踏まえて、F土地の代金額を決定している(認定事実ウ(イ))。

しかしながら、Eは、F土地における事業に参加する前提として、F土地の所有権を取得することを要望し、この要望に沿う形で、EがF土地を原告から購入して土地原価を負担することが合意され(認定事実ウ(ア))、Eは、F事業各基本協定書において、F土地の単独の売主として位置付けられているのである(認定事実エ(ア))。そうである以上、F事業(F事業各基本協定書)においては、EがF土地各売買契約書に基づきF土地の所有権を取得していることが前提とされているのであり、F土地各売買契約書に基づく売買代金(本件受領金)がF土地の譲渡対価であることは明らかである。また、F土地の代金額について、Eの共同事業に対する出資金額が割り付けられることによって決定されたものであると解する余地があるとしても、F土地各売買契約書及びF土地各基本協定書の内容に鑑みれば、Eは、①本件受領金を対価として、原告からF土地の所有権を確定的に取得することとした上で、②F土地を、F建物の底地としてF事業に提供(出資)したものと解するのが相当であり、本件受領金がF事業に対する出資金であるということはできない。

イ(ア)原告は、本件受領金がF土地の譲渡対価ではないことを基礎付ける事情として、F土地の代金額が、F事業比率から逆算されたものであり、F土地の実勢価格から乖離していることを指摘している。しかしながら、Eが原告に支払うF土地の代金額は、F事業における土地原価として建物売主比率に反映される仕組みとなっており(認定事実エ(ア))、F事業が具体化するまでの経緯(認定事実イないしエ)に鑑みても、

Eは、F土地にF建物を建築し、F土地をF建物と共に第三者に転売したならば、F土地の購入金額（本件受領金）を上回る利益が得られることを見込んで、F土地各売買契約書を締結したものと推認することができる。そうである以上、本件受領金がF土地の実勢価格を上回っているからといって、本件受領金がF土地の売買代金に当たらないということとはできない。

(イ) 原告は、Eが、F事業への出資金の保全として、F土地の所有名義を取得したにすぎないなどと主張している。しかしながら、前記検討のとおり、F事業（F事業各基本協定書）においては、EがF土地の所有権を確定的に取得していることが事業の前提とされていることに鑑みれば、原告の上記主張に理由がないことは明らかである。

(ウ) 原告は、EがF土地の完全な所有権を取得したわけではないなどと主張しているところ、F事業各推進協定書16条は、原告及びEが他の共同事業者の承諾なしにF土地及びF建物を処分することができない旨を定めている（前提事実(2)エ(イ)g）。しかしながら、前記検討のとおり、Eは、F土地の所有権を取得した上で、F土地をF建物の底地としてF事業に提供（出資）したものと解されるのであり、Eが、F事業各推進協定書に基づき、F土地及びF建物の処分を制限する旨を別途合意したからといって、EがF土地の完全な所有権を所得していないなどということとはできない。

(4) 以上によれば、本件受領金は、原告がF土地の譲渡対価（売買代金）としてEから受領したものである。

2 争点2（本件F土地取引に対する法人税基本通達2-1-18の適用の有無）について

(1) 法人税基本通達2-1-18は、債務の弁済の担保としてその有する固定資産を譲渡した場合において、その契約書に、①当該担保に係る固定資産を当該法人が従来どおり使用収益すること、②通常支払うと認められる当該債務に係る利子又はこれに相当する使用料の支払に関する定めがあることの2つの事項を明らかにし、自己の固定資産として経理しているときは、その譲渡はなかったものとして取り扱うこと等を定めているところ、前記検討のとおり、Eは、F土地各売買契約書に基づき、F土地の所有権を確定的に取得したものと解すべきであるから、F土地の譲渡がなかったものとして取り扱うべき理由はない。

(2) この点、原告は、F土地について売買契約に基づく所有権の移転があったとしても、それはEの出資金を保全するための譲渡担保であるなどと主張している。しかしながら、前記検討のとおり、本件受領金は、F土地の譲渡対価として受領されたものであるから、本件受領金が出資金であることを前提とする原告の主張には理由がない。また、譲渡担保とは、債務の弁済を担保するため、債務者の財産の所有権を形式上債権者に移転するものであるところ、原告の主張によっても、Eが原告に対し、いかなる債権を有しているのかは明らかでない。さらに、F事業は、F土地を第三者に売却することを予定しているのであって、F事業における収益の多寡にかかわらず、Eが原告に対してF土地の所有権を回復させることは想定されていないのであるから、この点からも、本件F土地取引による所有権の移転を譲渡担保とみる余地はない。なお、Eが、F土地の所有権の取得を希望したのは、原告の資力不足その他の原因により、F事業の継続が困難となった場合に備えて、少なくともF土地の所有権を確保しておくためであったものと解されるが、このことをもって、EがF土地に譲渡担保を設定したと見ることはできない。

(3) 以上によれば、F土地各売買契約書に基づくF土地の譲渡について、法人税基本通達2-1

ー18が適用されることはないというべきである。

3 争点3（本件受領金が本件事業年度における益金の額に算入すべき金額に当たるか否か。）について

(1) ア 法人税法上、内国法人の各事業年度の所得の金額の計算上当該事業年度の益金の額に算入すべき金額は、別段の定めがあるものを除き、資本等取引以外の取引に係る当該事業年度の収益の額とするものとされ（同法22条2項）、当該事業年度の収益の額は、一般に公正妥当と認められる会計処理の基準に従って計算すべきものとされている（同条4項）。したがって、ある収益をどの事業年度に計上すべきかについては、一般に公正妥当と認められる会計処理の基準（公正処理基準）に従うべきであり、これによれば、収益は、その実現があった時、すなわち、その収入すべき権利が確定したときの属する年度の益金に計上すべきものと解される（最高裁平成●●年（○○）第●●号同5年11月25日第一小法廷判決・民集47巻9号5278頁参照）。

イ これを本件についてみるに、原告は、平成19年5月●日、Eとの間において、F土地各売買契約書を締結し、同日、F土地の売買代金18億5904万5000円（本件受領金）を受領した上、F土地について売買を原因とする本件移転登記をしているのである（前提事実（2）ウ）。これらの事実関係によれば、同日の時点において、原告のEに対するF土地各売買契約書に基づく代金支払請求権が確定していたことは明らかであり、実際にF土地の売買代金（本件受領金）が支払われ、本件移転登記がされたことに照らしても、同日の時点において、本件F土地取引による収益の実現があったというべきである。

ウ したがって、本件受領金は、本件事業年度における益金の額に算入すべき金額に当たる。

(2) この点、原告は、本件受領金がF事業に対する出資金であることを前提として、F土地各売買契約書の締結等によって、F土地の売買による収益が実現したということはできない旨主張している。しかしながら、前記1において検討説示したとおり、本件受領金は、F土地各売買契約書に基づく売買代金（F土地の譲渡対価）であるというべきであるから、本件受領金が出資金であることを前提とする原告の主張には理由がない。

(3) ア さらに、原告は、本件F土地取引について、F土地に係るリスクと経済価値の全てが譲受人（E）を通じて他の者に移転したと認められない限り、共同事業者間の金融取引として会計処理をすべきであり、本件経理処理は、公正会計基準であるIAS収益認識基準に準拠したものであるなどと主張している。

イ 原告の主張は、本件F土地取引がIAS収益認識基準を満たさないことを前提として、本件経理処理が公正処理基準に適合するものであると主張するものと解されるが、以下の検討によれば、本件F土地取引がIAS収益認識基準を満たさないということはできない。

(ア) IAS基準①について

a 原告が本件受領金（F土地の譲渡対価）を全額取得して、本件移転登記もしている以上、F土地の経済価値の全てが原告からEに移転したことは明らかである。なお、Eは、別途、F土地各基本協定書を締結して、他の共同事業者の同意を得ることなくF土地及びF建物を処分しないことや、土地原価及び建物原価につき、F物件の売却時に年利2.56%の金利で精算することなどを原告と合意しているが、このことをもって、本件F土地取引において、F土地の経済価値が原告に留保されていると解することはできない。

b F土地各売買契約書は、F土地の再実測により面積に差異が生じても売買代金の増減は請求しないこと（2条）、原告が売買代金全額の支払を受けるのと同時に、F土地をEに引き渡すこと（4条）、F土地の引渡日以降は、F土地の固定資産税等をEの負担とすること（7条）などを定めているところ（前提事実（2）イ（イ））、原告がF土地ないし本件F土地取引について特段の義務を負担することを定めた規定も見当たらないことを併せ考えれば、本件F土地取引において、F土地の所有に伴う重要なリスクが原告に留保されたものと解することはできない。

c この点、原告は、F事業が継続する限り、F土地の価値の低下に伴うリスクをEと共同して負っている旨主張している。しかしながら、前記検討のとおり、F土地の所有権は、F土地各売買契約書に基づき、原告からEに移転しており、原告が、本件F土地取引によって、F土地の譲渡対価（本件受領金）を確定的に取得している以上、F土地の経済的価値が変動することによるリスク等についても、本件F土地取引の時点において、原告からEに対して確定的に移転したものと解すべきである。なお、F土地の経済的価値が低下した場合には、F事業全体の事業利益も低下するという関係にはあるが、このような関係は、F事業がF土地を第三者に売却することを含む内容であることによって生じるものにすぎず、上記関係があるからといって、本件F土地取引において、F土地の経済的価値の変動に伴うリスク等が原告に留保されていたということとはできない。

d 以上によれば、本件F土地取引がIAS基準①を満たさないということとはできない。

(イ) IAS基準②について

F土地の所有権は、前記検討のとおり、本件F土地取引に伴い、原告からEに移転したのであり、前記（ア）において検討した事情に照らしても、本件F土地取引がIAS基準②を満たさないということとはできない。なお、原告は、原告が本件F土地取引後にF土地の維持管理をしていたことなどを指摘しているが、原告は、F事業の共同事業者であり、F事業に必要な範囲でF土地の維持管理等を行ったからといって、F土地の所有者としての負担を原告が負ったことになるわけでないことは明らかである。

(ウ) IAS基準③ないし⑤について

本件F土地取引によって、F土地の取得原価とEに対する売却額（本件受領金）との差額が原告の収益に含まれることは明らかであり、前記（ア）aにおいて検討した事情に照らしても、本件F土地取引がIAS基準③ないし⑤を満たさないということとはできない。

ウ 以上のとおり、本件F土地取引がIAS収益認識基準を満たさないということとはできないから、IAS収益認識基準が公正会計基準ないし公正処理基準に該当するか否かを検討するまでもなく、本件F土地取引がIAS収益認識基準を満たさないことを前提として、本件経理処理が公正処理基準に適合する旨の原告の主張に理由はない。

(4) なお、原告は、本件監査人らが、本件事業年度における原告の財務諸表が公正会計基準に準拠した適正なものである旨の監査報告書（甲20の1・2）を作成しており、別の監査法人も本件経理処理が公正会計基準に準拠したものである旨の見解書（甲46）を作成したことを指摘して、本件経理処理が公正会計基準に準拠したものである旨主張している。しかしながら、上記監査報告書は、本件経理処理について特段の記載がされているわけではなく、上記見解書

も、本件経理処理に関する監査法人の意見が記載されたものにすぎない。そして、公認会計士がある会計処理について公正会計基準に準拠している旨の書面を作成したからといって、そのことにより、当該会計処理が当然に公正会計基準に準拠することになるわけではなく、前記(1)ないし(3)における検討に照らしても、原告の上記主張には理由がない。また、原告は、本件経理処理に関し、流動化実務指針にも言及しているが、流動化実務指針は、資産流動化法の定める特定目的会社(資産流動化法2条3項)を活用した不動産の流動化について適用されるものであることは明らかであり(甲23)、本件において、流動化実務指針の適用が問題となる余地はない。

4 争点4(本件金員が寄附金に当たるか否か。)について

(1) 前提事実並びに後掲の各証拠及び弁論の全趣旨によれば、I事業及びH事業に関し、次のアないしマの事実を認めることができ、同認定を覆すに足りる事実ないし証拠はない。

ア(ア) Wは、EがOの所有する不動産の購入を検討していた際の担当者であり、乙の関係者とも懇意にしていたことなどから、eがOとの間の売買契約に基づきI物件に係る所有権を確保し、I物件に付着した戊根抵当権を抹消する見通しが付いたとの情報を得た。さらに、Wは、eの㊸会長からI土地の売却先について相談を受けていたこともあり、甲(原告)に対し、原告がI事業物件を取得して付着権利を整理した後、大手の不動産業者に売却するという事業(I事業)を提案した。Wは、甲が同提案に応じたことから、平成15年12月以降、㊸がI事業物件を譲り受けた上で、後日、その地位を原告が譲り受けることができるように調整を行った。なお、Wは、平成16年3月にEを退社し、同年7月には原告の顧問となっている。[甲39[1ないし4、12ないし18頁]、乙60の1[36頁]、証人W[1ないし3頁]、弁論の全趣旨]

(イ) a ㊸は、平成16年4月23日、eらから、I事業物件を売買代金100億円にて買い受けた。なお、㊸とeらとの間の不動産売買契約書には、㊸がeらに対し、手付金3億円のほか、I物件の付着権利を除去するための費用として7億円を支払い、eらは、平成17年1月31日までに一切の付着権利を除去すること、残代金90億円は、付着権利の除去その他の条件が成就したときに支払うことなどが定められていた。[前提事実(3)ウ(ア)a、乙66]

b 原告は、平成16年5月28日及び同年9月15日、㊸及びeらとの間において、上記aの不動産売買契約における㊸の地位の全部を原告が譲り受ける旨の合意をし、同年11月2日までに、I譲渡土地について所有権移転登記を備えた。上記合意においては、㊸がeらに支払った10億円を売買代金に充当すること、原告がeらに対して売買代金の一部(15億円)を直ちに支払うことなどが定められていた。[前提事実(3)ウ(ア)b、乙67の1・2]

イ(ア) 甲は、I事業の進行を全面的にWに任せることとし、Wは、eに協力する形で、I物件の付着権利の権利者らとの交渉を行った(なお、Wは、平成17年2月には、原告の完全子会社として設立されたVの代表取締役となった。)。しかしながら、eは、付着権利を整理するための費用をなるべく抑えて、最悪の場合には、訴訟によって解決すれば良いと考えていたこともあり、上記権利者らとの交渉は、金額面で折り合いが付かなかった。また、O・戊訴訟において、戊根抵当権の抹消登記手続を命じる旨の判決がされ、同年4月●日に同判決が確定したことから、Wは、戊根抵当権の転根抵当権等も整理で

きるだろうと予想していたが、その後、転根抵当権等の権利者らが抹消登記手続の承諾を拒むことが明らかとなり、同権利者らとの間の交渉は難航した。[前提事実(3)イ(ア)c、甲36〔6、7頁〕、39〔18、19頁〕、証人W〔3、5、6頁〕、証人㊸〔11、12頁〕、弁論の全趣旨]

(イ) 原告は、I物件の付着権利が平成17年1月末までに整理されることを見込んで、相当額の資金を投入したにもかかわらず、I事業の目途が立たないことから、借入金の金利負担が原告の経営を圧迫するようになった。原告は、同年7月までの間に、I物件に係る転根抵当権等の権利者らを被告として、その抹消登記手続を求める別件I物件訴訟を提起し、同年8月●日、I物件に係る本件各転根抵当権等について、処分禁止仮処分の登記を行った。[甲36〔6、7頁〕、39〔19頁〕、乙11ないし15の各1・2、乙91〔別添282頁〕、弁論の全趣旨]

(ウ) なお、eは、平成17年8月23日頃、I㊸土地の転根抵当権等の権利者らを被告として、その抹消登記手続等を求める旨の別件I㊸土地訴訟を提起し、また、乙は、同年、H物件の転根抵当権等の権利者らを被告として、その抹消登記手続等を求める旨の別件H物件訴訟を提起した。[甲58、59、乙91〔別添277頁〕、弁論の全趣旨]

ウ(ア) Uは、戊が、戊根抵当権の転根抵当権等の権利者から抹消登記手続申請書類を取得するので買い取ってもらいたい旨の意向を有しているとの情報を得たことから、甲に対し、戊と交渉して金銭的解決を図ることを提案した。甲は、Uに対し、I事業についてはWに任せており、戊から上記書類を取得できるかどうか分からない段階において、原告として戊との交渉を進めることはできないが、戊が本当に抹消登記手続申請書類を売却するならば、原告が最終的に同書類を買い取る旨を約した。Uは、甲の対応を受けて、個人としての責任と判断において、戊との交渉を進めることとした。[甲36〔7、8頁〕、37〔4、5頁〕、証人U〔2、3、7、31、32頁〕、弁論の全趣旨]

(イ) Uは、Xを通じて、戊が経済的に相当困窮しており、上記(ア)の情報が事実であることを確認した(なお、戊は、平成17年4月●日、東京地方裁判所において破産宣告を受けている)。Uは、戊との交渉方法について、Xに相談したところ、Xは、Uに対し、戊を信頼することはできないので、戊と直接取引するのではなく、戊がXと面識のある㊹弁護士に取引を依頼する形にして、抹消登記手続申請書類の代金を㊹弁護士に振り込み、同書類の引渡しを確認した時点で、㊹弁護士が戊に上記代金を交付するという方法を提案した。Xが知人を介して調整した結果、戊は、上記方法による取引に応じることとし、最終的には、戊が、I物件に係る㊺根抵当権一部移転仮登記、㊻転根抵当権、㊼転根抵当権仮登記及び㊽転抵当権仮登記の抹消登記手続申請書類を取りまとめて、戊の代理人である㊹弁護士が関与する形で取引をすることとなった。[甲36〔8頁〕、37〔4、5頁〕、乙91〔別添191頁〕、証人U〔6頁〕、証人X〔2ないし4頁〕、弁論の全趣旨]

(ウ) Uは、甲に対し、前記(ア)の情報が事実であること等を説明したところ、甲は、戊から現実に抹消登記手続申請書類を取得していない状況では、Wとの関係もあり、原告として正式に動くことはできず、Uの行動も知らないこととするが、現実に上記書類を取得した場合には、その代金を支払う旨を合意した。Uは、甲の対応を受けて、Uが表に出ない方が良くと考えて、UのE勤務当時の後輩であるSが代表取締役を務めるRに

対し、I物件に係る本件各転根抵当権等の抹消登記手続申請書類を取得するために動いてもらうこととした。そして、U及びSは、RがTに対してコンサルタント業務を委託することによって、引き続きU(T)がI物件の付着権利に係る抹消登記手続申請書類の取得に関与することとし、平成17年12月20日、R・Tコンサルタント契約書を締結した。[前提事実(3)ウ(イ)b、甲36〔8、9頁〕、証人U〔4、5、33、34頁〕、弁論の全趣旨]

(エ) Uは、平成17年12月頃、㊦司法書士に対し、I物件に係る本件各転根抵当権等を除去するため、一旦Rが転根抵当権等を取得することとするので、Rに対する移転登記手続に必要な書類をそろえてもらいたい旨を依頼し、㊧事務員が申請書類の準備等を担当した。㊧事務員は、I物件及びH物件が共同担保とされていたことから、①I物件に係る本件各転根抵当権等の移転登記手続申請書類とは別に、②I③土地及びH物件の付着権利に係る抹消登記手続申請書類も準備した。[甲41〔2、3頁〕、証人㊧〔2、3頁〕、弁論の全趣旨]

エ(ア) Rは、I物件の付着権利(㊫転根抵当権、r転根抵当権、㊬転根抵当権仮登記、㊭根抵当権一部移転仮登記及び㊮転抵当権仮登記)に係る移転登記手続申請書類を取得するため、平成17年12月21日、㊯弁護士を立会人として、P(戊)との間において、R・P業務委託契約書を締結した。なお、R・P業務委託契約書の契約当事者がPとなったのは、戊が破産宣告を受けていたためであり(前記ウ(イ))、実質的な取引の当事者は、戊であった。戊は、R・P業務委託契約書について、Rに対する移転登記が完了するまでは代金の一部の支払が留保されることへの不満を述べ、その結果、Sは、個人の連帯保証人として、R・P業務委託契約書に署名・捺印した。[前提事実(3)ウ(イ)a(a)、甲36〔9、10頁〕、乙81、104〔別紙1〕、証人U〔7頁〕、弁論の全趣旨]

(イ) Rは、平成17年12月21日、R・P業務委託契約書に基づく支払の一部として、5000万円を㊯弁護士の口座に振り込んだ。同金員は、Uが自己資金を原資として同日Rに送金した6000万円の一部であった。[前提事実(3)ウ(イ)a(b)、甲36〔10頁〕、49、乙104〔別紙2〕、証人U〔5頁〕]

オ(ア) U、S、戊、㊫、㊯弁護士及び㊧事務員は、平成17年12月21日、●●公証役場に集まった。㊫及びS(R)は、同所において、㊧事務員が準備した登記原因証明情報等に押印するなどして、I物件に係る㊫転根抵当権の移転登記手続申請書類を㊧事務員に交付した。なお、上記登記原因証明情報には、Rが㊫に対し、戊の㊫に対する残債務を全額弁済し、債権者に代位することについて㊫が承諾したことによって、I物件に係る㊫転根抵当権が㊫からRに移転した旨が記載されていた。[甲36〔10頁〕、41〔3頁〕、乙105、証人㊧〔1、2頁〕、弁論の全趣旨]

(イ) 戊は、平成17年12月21日、㊫に対し、I物件に係る㊫転根抵当権の移転登記手続申請書類の対価の一部として、1000万円を支払った。[前提事実(3)ウ(ウ)a(a)、乙89の1、弁論の全趣旨]

(ウ) I物件に係る㊫転根抵当権について、平成17年12月●日、㊫からRに対する移転登記がされた。[前提事実(3)ウ(ウ)a(b)]

カ(ア) U、S、戊、t(r)、㊮(L)、㊰、㊱(D)、㊯弁護士及び㊧事務員は、平成17

年12月22日、●●公証役場に集まり、t、㊦、㊧、㊨、戊及びSは、同所において、以下のaないしdのとおり、移転登記申請書類等を㊩事務員に交付した。[甲36〔10頁〕、41〔4頁〕、証人㊩〔2、3頁〕、弁論の全趣旨]

a (a) t (r) 及びS (R) は、I物件に係るr転根抵当権について、㊩事務員が準備した登記原因証明情報等に押印するなどして、I物件に係るr転根抵当権の移転登記申請書類を㊩事務員に交付した。[乙91〔別添175ないし179頁〕]

(b) t (r) は、I③土地及びH物件に係るr転根抵当権について、㊩事務員が準備した登記原因証明情報等に押印するなどして、I③土地及びH物件に係るr転根抵当権の抹消登記申請書類を㊩事務員に交付した。[乙91〔別添160ないし164頁〕]

b (a) ㊦ (㊧) 及びS (R) は、I物件に係る㊦転根抵当権仮登記について、㊩事務員が準備した登記原因証明情報等に押印するなどして、①I物件に係る㊦転根抵当権仮登記の移転仮登記申請書類、②I物件に係る㊦転根抵当権仮登記の抹消登記申請書類を㊩事務員に交付した。[甲41〔4頁〕、乙91〔別添199ないし201頁〕、弁論の全趣旨]

(b) ㊦ (㊧) は、I③土地及びH物件に係る㊦転根抵当権仮登記について、㊩事務員が準備した登記原因証明情報等に押印するなどして、I③土地及びH物件に係る㊦転根抵当権仮登記の抹消登記申請書類を㊩事務員に交付した。[乙91〔別添213ないし215頁〕]

c ㊧は、㊧転根抵当権仮登記について、㊩事務員が準備した登記原因証明情報等に押印するなどして、㊧転根抵当権仮登記の移転仮登記申請書類及び抹消登記申請書類を㊩事務員に交付した。[乙106、弁論の全趣旨]

d ㊦ (㊨) は、㊦根抵当権一部移転仮登記について、㊩事務員が準備した登記原因証明情報等に押印するなどして、㊦根抵当権一部移転仮登記の移転仮登記申請書類及び抹消登記申請書類を㊩事務員に交付した。[乙107、弁論の全趣旨]

(イ) 戊は、平成17年12月22日、移転登記申請書類等（前記(ア) aないしd)の対価として、rに対して350万円を、㊧に対して1100万円を、㊦に対して120万円を、㊩に対して400万円を、それぞれ支払った。なお、㊦は、同日付けで、戊との間に何らの債権債務がないことを確認する旨の確認書を作成している。[前提事実(3)ウ(ウ) bないしeの各(a)、乙104〔別紙8の2〕、弁論の全趣旨]

(ウ) I物件に係るr転根抵当権について、平成17年12月●日、Rに対する移転登記がされ、また、I物件に係る㊧転根抵当権仮登記、㊦転根抵当権仮登記及び㊩根抵当権一部移転仮登記について、同日、Rに対する移転仮登記がされた。[前提事実(3)ウ(ウ) bないしeの各(b)]

(エ) Rは、平成18年1月10日、R・P業務委託契約書に基づく支払の一部として、2000万円を㊩弁護士の口座に振り込んだ。同金員は、Uが自己資金を原資としてRに送金したものであった。[前提事実(3)ウ(イ) a(b)、甲36〔10頁〕、50、証人U〔5頁〕]

(オ) 戊は、平成18年1月18日及び同月30日、㊩に対し、I物件に係る㊩転根抵当権

- の移転登記手続申請書類の対価の一部として、1000万円ずつ、合計2000万円を支払った。[前提事実(3)ウ(ウ)a(a)、乙89の2・3、弁論の全趣旨]
- キ ㉔は、㉔競売申立てを行い、平成18年1月●日、I三物件及びH物件について、担保不動産競売開始決定を原因とする㉔差押登記がされた。[前提事実(3)イ(イ)b(c)]
- ク (ア) 甲(原告)は、I物件の付着権利の一部がRに移転登記されたこと(前記オ(ウ)、カ(ウ))を受けて、I物件の付着権利に係る抹消登記手続申請書類を金銭で取得することにより、I物件の付着権利を整理することとし、U及びRに対し、そのための資金の手当をすることとした。[甲36〔10、11頁〕]
- (イ) Rは、平成18年2月3日、R・P業務委託契約書に基づく残額の支払として、2億6500万円を㉔弁護士の口座に振り込んだ(同金員には、原告がRに提供した1億7000万円に加えて、Uが自己資金を原資としてRに提供した8500万円が含まれている)。Tは、同日、Rから、R・Tコンサルタント契約書に基づく業務委託料として、1860万円の支払を受けた。[前提事実(3)ウ(イ)a(b)、甲36〔10、11頁〕、証人U〔8頁〕、弁論の全趣旨]
- (ウ) 戊は、平成18年2月3日、㉔に対し、I物件に係る㉔転根抵当権の移転登記手続申請書類の対価(残額)として、2億5500万円を支払った。[前提事実(3)ウ(ウ)a(a)、乙89の4、弁論の全趣旨]
- ケ U及びS(R)は、前記経緯により、r転根抵当権及び㉔転根抵当権仮登記について、I㉔土地及びH物件に係る抹消登記手続申請書類も保有することとなったが(前記カ(ア)a・bの各(b))、原告が必要としていたのは、I物件に係る抹消登記手続申請書類のみであった上、XがI㉔土地及びH物件に係る抹消登記手続申請書類の取得を希望したことから、I物件の付着権利の整理に協力してくれたことに対する手数料の代わりとして、これらの書類をXに取得させることとした。ただし、Xは、上記書類を㉔司法書士に預かってもらうこととし、㉔事務員は、Uの依頼を受けて、本件事務所において同書類を保管していた。[甲36〔11頁〕、37〔8頁〕、41〔5ないし7頁〕、証人U〔36、37頁〕、証人X〔5ないし7、30ないし34頁〕、弁論の全趣旨]
- コ ㉔は、㉔競売申立てを行い、平成18年2月●日、H物件について、担保不動産競売開始決定を原因とする㉔差押登記がされた。[前提事実(3)イ(イ)f(b)]
- サ (ア) Rは、Xに対し、㉔及び㉔と交渉して、I物件に係る㉔転根抵当権及び㉔転根抵当権の抹消登記手続申請書類を取得するように依頼した。[甲36〔11頁〕、37〔8頁〕]
- (イ) a Xは、㉔と交渉した結果、I三物件に係る㉔転根抵当権の抹消登記手続申請書類を、4億3000万円で取得するという話を取りまとめた。
- b Xは、㉔と交渉した結果、㉔転根抵当権の抹消登記手続申請書類を、1億9000万円で取得するという話を取りまとめた。
- [甲36〔11頁〕、37〔8ないし11頁〕、証人X〔7ないし9、27、28頁〕、弁論の全趣旨]
- (ウ) Uは、上記金額でI物件に係る㉔転根抵当権及び㉔転根抵当権を取得することについて、原告の了解を得た上、平成18年3月頃、㉔司法書士に対し、I物件に係る㉔転根抵当権及び㉔転根抵当権の抹消登記手続に必要な書類をそろえてもらいたい旨を依頼した。なお、㉔事務員は、I物件に係る転根抵当権の抹消登記手続申請書類とは別に、

- I ③土地及びH物件に係る転根抵当権の抹消登記申請書類も準備した。[甲36 [11頁]、41 [4、5頁]、証人④ [3頁]、弁論の全趣旨]
- (エ) 原告は、平成18年3月20日、株式会社①銀行横浜中央支店において、①4億3000万円、②1億5000万円、③4000万円の各預金小切手（合計6億2000万円）の振出しを受けて、同日、Rに対し、上記各預金小切手を交付し、Uが、これらの小切手を保管した。[甲36 [11、12頁]、乙104 [別紙15]]
- シ (ア) Xは、平成18年3月頃、④との間において、U (T) を立会人として、X・④合意書を締結し、同月20日、④の事務所内において、U及び④事務員の同席の下、④に対し、X・④合意書に基づく支払として、上記サ (エ) ①の小切手を交付した（なお、同小切手は、Xが抹消登記申請書類に対する対価の前払としてUから受領したものである。）。④は、④事務員が準備した登記原因証明情報等に押印するなどして、①I物件に係る④転根抵当権の抹消登記申請書類、②I③土地に係る④転根抵当権の抹消登記申請書類を④事務員に交付した。なお、上記登記原因証明情報には、④が戊に対し、I三物件に係る④転根抵当権の設定契約を解除する旨を約した旨が記載されていた。[甲36 [11、12頁]、37 [9ないし11頁]、41 [5頁]、51、乙91 [別添226ないし228頁]、94、104 [別紙15]、証人U [11、12頁]、証人X [9、10頁]、弁論の全趣旨]
- (イ) Xは、平成18年3月22日、①との間において、I三物件及びH物件に係る①転根抵当権及び①差押登記について、X・①合意書を締結し、同日、Tの①支店の事務所内において、U及び①事務員の同席の下、①に対し、X・①合意書に基づく支払として、前記サ (エ) ②の小切手を交付するなどして、1億7000万円を支払った（なお、Xは、抹消登記申請書類に対する対価の前払として、前記サ (エ) ②及び③の各小切手をUから受領し、同③の小切手については自ら払戻しを受けている。）。①は、①事務員が準備した承諾書（戊根抵当権の抹消を原因として抹消登記されることについての承諾書）に押印して、承諾書2通（I物件に係るもの並びにI③土地及びH物件に係るもの）及び印鑑登録証明書2通を①事務員に交付した。また、①は、①債権差押えを取り下げる旨の取下書（以下「①差押命令取下書」という。）を作成して、これを①事務員に交付した。[前提事実(3)ウ(エ)b、甲36 [11、12頁]、37 [8、9頁]、41 [4、5頁]、乙91 [別添61、62、143ないし145頁]、104 [別紙15]、証人U [10、11頁]、証人X [6頁]]
- (ウ) Xは、前記経緯により、①X・④合意書に基づき、I③土地に係る④転根抵当権の抹消登記申請書類を、また、②X・①合意書に基づき、⑦I③土地及びH物件に係る①転根抵当権の抹消登記申請書類、⑧I③土地及びH物件に係る①差押命令取下書を、それぞれ保有することとなった。Xは、これらの書類を⑥司法書士に預かってもらうこととし、④事務員は、Uの依頼を受け、本件事務所において同書類を保管していた。[甲36 [14頁]、41 [5ないし7頁]、証人④ [3頁]、証人U [12頁]、証人X [6、7頁]、弁論の全趣旨]
- ス (ア) I物件に係るr転根抵当権については、平成18年4月●日、同年3月22日解除を原因とする抹消登記がされた。[前提事実(3)ウ(ウ)b(b)]
- (イ) I物件に係る◎転抵当権仮登記、①転根抵当権仮登記及び②根抵当権一部移転仮登記

- については、いずれも、平成18年4月●日、Rに対する移転仮登記（前記カ（ウ））が錯誤を原因として抹消された上、同年3月22日放棄又は解除を原因とする抹消登記がされた。[前提事実（3）ウ（ウ）cないしeの各（b）]
- （ウ）I物件に係る㊸転根抵当権について、平成18年4月●日、同年3月22日解除を原因とする抹消登記がされた。[前提事実（3）ウ（ウ）a（b）]
- セ Rは、Xを通じてI物件に係る㊸転根抵当権及び㊹転根抵当権の抹消登記手続申請書類等を取得したことから（前記シ（ア）・（イ））、平成18年5月8日、Xとの間において、上記書類等の取得を依頼する内容の各R・X合意書を作成した。[前提事実（3）ウ（オ）b、甲37〔9、11頁〕、証人X〔9、10頁〕]
- ソ 原告は、I物件に係るr転根抵当権、㊸転根抵当権、㊹転根抵当権仮登記、㊺転根抵当権仮登記、㊻根抵当権一部移転仮登記、㊼転根抵当権及び㊽転根抵当権の抹消登記手続申請書類並びに㊾差押命令取下書を取得するため、平成18年5月8日、Rとの間において、原告・R合意書を作成した（なお、原告・R合意書の書式は、㊿弁護士が作成したものである。）。原告は、同日、Rに対し、原告・R合意書に基づく売買代金（9億8300万円）を支払うとともに、既に提供済みの資金（前記ク（イ）、サ（エ））について精算処理を行った。[前提事実（3）ウ（オ）a、甲36〔13頁〕、37〔6頁〕]
- タ（ア）I三物件及びH物件に係る㊾差押登記については、平成18年5月●日、同年4月25日取下げを原因とする抹消登記がされた。[前提事実（3）ウ（カ）b（b）]
- （イ）I三物件に係る㊿差押登記については、平成18年5月●日、同月2日取下げを原因とする抹消登記がされた。[前提事実（3）ウ（カ）a（b）]
- （ウ）I物件に係る㊼転根抵当権については、平成18年5月●日、同月2日放棄を原因とする抹消登記がされた。[前提事実（3）ウ（カ）a（a）]
- （エ）I物件に係る戊根抵当権について、平成18年5月●日、平成17年4月●日判決を原因として抹消登記がされ、また、同日、I物件に係る㊹転根抵当権及び㊺転根抵当権について、戊根抵当権抹消を原因とする抹消登記がされた。なお、㊻は、遅くとも平成18年5月までの間に、I三物件及びH物件に係る㊺転根抵当権が戊根抵当権の抹消を原因として抹消登記されることについての承諾書を作成していた。[前提事実（3）ウ（カ）b・c、乙11ないし15の各1・2、乙91〔別添50ないし57頁〕、弁論の全趣旨]
- チ（ア）㊾事務員は、平成18年6月16日、Uの指示を受け、Xに対し、㊾I三物件及びH物件に係る㊹転根抵当権の抹消登記手続申請書類、㊿I三物件に係る㊼転根抵当権の抹消登記手続申請書類を送付した。[甲41〔5ないし7、9ないし11頁〕、52、証人㊾〔5、6頁〕、証人X〔7頁〕、弁論の全趣旨]
- （イ）a Xは、平成18年6月26日、別件I㊾土地訴訟において、同訴訟の被告である㊼及び㊽が戊に対して有している債権を取得したとして、㊼及び㊽の補助参加人として別件I㊾土地訴訟に補助参加した。[甲37〔12、13頁〕、57、58、証人X〔11、12頁〕]
- b Xは、平成18年6月頃、別件H物件訴訟において、同訴訟の被告であるr、㊼及び㊽から、戊に対する債権を取得したとして、同人らの補助参加人として別件H物件訴訟に補助参加した。なお、別件H物件訴訟においては、㊼も被告とされてい

るが、Xは、㉔の補助参加人とはなっていない。[甲37〔12、13頁〕、59、証人X〔12頁〕、弁論の全趣旨]

(ウ) Xは、㉔との間において、H物件の付着権利に係る抹消登記手続申請書類を買い取るよう繰り返し交渉をしたが、㉔は、H物件を乙から取得する見通しが立たないとして、これに応じなかった。また、Xは、H物件を㉔に売却してもらうため、乙の自宅を訪問したが、乙との交渉も失敗した。[甲37〔11、12頁〕、証人X〔12、13頁〕、弁論の全趣旨]

ツ 戊は、平成18年夏頃から、原告やeに対し、H物件の付着権利に係る抹消登記手続申請書類を売却したいと申し入れるなどしていた。また、戊は、同年10月頃、原告に対し、H物件に係るr転根抵当権及び㉑転根抵当権仮登記の抹消登記手続申請書類を返還してもらいたい旨を要求し、Rに対しても、同様の要求を繰り返していた。[甲39〔21、22頁〕、乙104〔別紙1〕、証人W〔15、16頁〕、証人U〔29、30、33頁〕、証人㉒〔14頁〕、弁論の全趣旨]

テ (ア) 乙は、本件和解において、I三物件やH物件の付着権利の処理につき、可能な限り相協力して解決に当たる旨をeと合意していたが、I物件の付着権利が除去されたことを受けて、平成18年夏頃、eに対し、I物件と同様、H物件の付着権利についても抹消するよう要求するようになった(なお、乙は、H物件を売却して、Oの債務整理の費用を捻出しようと考えていた)。しかしながら、eは、乙の上記要求を取り合わず、I物件の付着権利の抹消は原告が行ったものであるから、H物件の付着権利の抹消についても、原告に言えばよいという対応をした。乙は、eの上記対応を受けて、原告に対してH物件の付着権利の整理を要求することとし、原告との交渉のきっかけをつかむため、I事業物件について処分禁止の仮処分をかけることを計画し、Wは、その旨の情報を入手した。[甲39〔20、21頁〕、乙60の2、証人W〔8、9、14、15頁〕、弁論の全趣旨]

(イ) Wは、原告から㉒らに対し、I事業物件を平成18年12月頃には売却することができるよう調整を進めていたことから、I事業を実現するためには、H物件の付着権利を整理することによって、乙による仮処分(上記(ア))を避ける必要があるものと考えた。Wは、Xが別件H訴訟において補助参加人として参加していたことなどから(前記チ(イ)b)、X又はRがH物件の付着権利に係る抹消登記手続申請書類を保有していると推測しており、また、戊が原告やeに対してH物件の付着権利に係る抹消登記手続申請書類の売却を申し入れていたこと(前記ツ)から、戊及びX(R)が保有している抹消登記手続申請書類を買い取ることによって、H物件の付着権利を整理しようと考えた。さらに、Wは、H物件の北側敷地を開発していた㉓に対し、H物件の購入を打診したところ、H物件の購入には前向きではあるが、H物件の付着権利が整理されなければ、H物件を購入することはできないとの対応であったことから、甲に対し、原告がH物件を購入して、その付着権利を整理した上で、㉓に売却するという事業を提案した。その結果、H物件の付着権利の整理については、Wが戊と交渉し、甲(原告)がR(X)と交渉することとなった。[甲39〔21ないし25頁〕、証人W〔8、9、14ないし17頁〕、弁論の全趣旨]

ト (ア) 甲は、Uに対し、H物件の付着権利の整理について相談したところ、Uは、H物件の

付着権利に係る抹消登記手続申請書類の一部は、Xが取得しているとして、同人に対して、上記書類の売却及び付着権利の整理を依頼することを提案した。[甲36〔14頁〕、証人U〔13、14頁〕]

(イ) Uは、平成18年秋頃、Xに対し、乙がH物件を原告に売却する意向を有しているとして、Xが㊶と交渉してH物件に係る㊶転根抵当権の抹消登記手続申請書類を取得した上で、Xが既に保有している抹消登記手続申請書類（前記ケ、シ（ウ））と併せて原告に売却することを提案し、Xは、これに応じた。[甲36〔14、15頁〕、37〔14頁〕、証人X〔13頁〕、弁論の全趣旨]

ナ（ア）原告がXからH物件に係る付着権利の抹消登記手続申請書類を取得することについては、その後、個人であるXからではなく、宅建取引業の免許を有している会社から取得する形の方が良いということとなった。Xは、これを受けて、丁が代表取締役を務めるJが原告に対して上記抹消登記手続申請書類を売却するという形を取ることにした。丁は、以前からXと知り合いであり、平成18年当時において、丁がXに対し、Jの事務所の一角を、Xの事務所代わりに使用させるという関係にあった。なお、Jは、これ以前において、原告又はGとの間で取引をしたことはない。[甲36〔15、16頁〕、37〔15、16頁〕、38〔2、3頁〕、証人U〔18、20ないし22頁〕、証人丁〔1、2頁〕、弁論の全趣旨]

(イ) Xは、Jとの間において、H物件の付着権利に係る抹消登記手続申請書類を原告に売却する取引を共同して行うことを合意し、X及び丁（J）は、XがJに対してH物件に係る転根抵当権等の抹消登記手続申請書類を売却したという形を整えるため、平成18年9月20日付けでJ・X債権譲渡契約書を作成した。なお、J・X債権譲渡契約書の書式は、原告・R合意書の書式を利用して、Xが作成したものであり、譲渡代金は10万円とされていた。[前提事実（3）エ（ア）、甲16、36〔16頁〕、38〔2、3頁〕、証人U〔23頁〕、証人X〔20、21頁〕、証人丁〔5ないし7、18、19頁〕、弁論の全趣旨]

ニ Wは、乙が原告に対して良い感情を持っていなかったことなどから、Wの知り合いである丙が代表取締役を務めるGを取引に関与させようと考えて、丙を乙に紹介するなどの調整を行った。原告は、平成18年11月頃、Gとの間において、原告及びGの共同事業としてH譲渡土地建物を取得することを合意し、その後、同月27日付けで原告・G協定書を作成した。[前提事実（3）エ（ウ）a、甲36〔15頁〕、39〔24、25頁〕、弁論の全趣旨]

ヌ（ア）Wが戊と交渉した結果、戊からH物件に係る㊸転根抵当権の抹消登記手続申請書類を取得できることとなったことから、Gは、平成18年11月22日、P（戊）との間において、G・P業務委託契約書を締結した（なお、実質的な取引の主体は、戊である。）。
[前提事実（3）エ（イ）a、甲39〔23、24頁〕、弁論の全趣旨]

(イ) 原告は、平成18年11月28日、Gに対し、原告・G協定書に基づき、H物件の付着権利を除去するための費用として、3億1000万円を支払った。なお、原告・G協定書には、H事業に係る費用について、原告が、Gの負担分を含めて立替払いすること、H物件の付着権利を除去するための費用として、原告がGに3億1000万円を支払ったことを確認することなどが記載されていた。[前提事実（3）エ（ウ）b、甲11]

(ウ) Gは、平成18年11月29日、戊（P）に対し、G・P業務委託契約書に基づき、

H物件に係る㊦転根抵当権の抹消登記手続申請書類の対価として、2億5000万円（同金員は、原告から受領した金員〔上記（イ）〕を原資とするものである。）を支払った。戊は、同日、同金員を㊦に対して支払い、㊦は、Wの知り合いの司法書士（㊩）が準備した書類に押印するなどして、Wに対し、①H物件に係る㊦転根抵当権の抹消登記手続申請書類、②㊦競売申立てを取り下げる旨の取下書を交付した。なお、戊及び㊦は、同日、連名により、V宛ての確約書を作成しており、同確約書には、I三物件及びH物件について、㊦及び戊が関与する付着権利を抹消して、一切の債権債務のない状態とすること、乙、e及び原告に対して、今後何らの異議申立てをしないことを確約する旨が記載されていた。〔前提事実（3）エ（イ）b、甲39〔24頁〕、乙100、101、弁論の全趣旨〕

（エ）Wは、㊩司法書士に対し、H物件に係る㊦転根抵当権の抹消登記手続を依頼し、㊦から取得した抹消登記手続申請書類（上記（ウ））を交付した。〔甲41〔8、9頁〕、弁論の全趣旨〕

ネ（ア）Xは、㊠の関係者を繰り返し接待するなどして、粘り強く交渉し、その結果、平成18年11月頃、H物件に係る㊠転根抵当権の抹消登記手続申請書類を取得できることとなった。〔甲37〔14、15頁〕、証人U〔14、15頁〕、証人X〔14、25、34ないし37頁〕、弁論の全趣旨〕

（イ）Uは、平成18年11月頃、㊩司法書士に対し、H物件に係る㊠転根抵当権の抹消登記手続申請書類をそろえるように依頼した。㊤事務員は、同月30日、同書類を準備して、㊠の事務所を訪問し、その後、㊠から、①H物件に係る㊠転根抵当権の抹消登記手続申請書類、②H物件に係る㊠競売申立てを取り下げる旨の取下書を受領した。〔甲41〔7、8、10頁〕、乙91〔別添242ないし245頁〕、110、弁論の全趣旨〕

（ウ）Uは、平成18年11月28日、㊩司法書士に対し、H物件に係るr転根抵当権、㊣転根抵当権、㊠転根抵当権、㊤転根抵当権及び㊥転根抵当権仮登記について、各抹消登記手続を依頼した。なお、Xは、これに先立ち、㊤事務員から送付されたH物件に係る㊤根抵当権の抹消登記手続申請書類（前記チ（ア））を、㊤事務員に交付しており、同書類は、本件事務所において保管されていた。〔甲41〔9、10頁〕、53、証人㊤〔7頁〕〕

ノ（ア）Gは、Jが保有しているH物件の付着権利に係る抹消登記手続申請書類を取得するため、平成18年12月1日、Jとの間において、G・J債権譲渡契約書を作成した。なお、G・J債権譲渡契約書の書式は、Xが原告・R合意書の書式に基づいて作成したものであり、その代金額（1億6000万円）は、Xの意向を踏まえて定められたものであった。〔甲12、37〔6頁〕、38〔4頁〕、証人丁〔2、7頁〕、証人X〔14、15頁〕、弁論の全趣旨〕

（イ）Gは、平成18年11月28日及び平成19年1月31日、Jに対し、G・J債権譲渡契約書に基づき、原告から受領した金員（前記ヌ（イ））を原資として、合計1億6000万円（本件振込金員）を支払い、H物件の付着権利（r転根抵当権、㊥転根抵当権仮登記、㊤転根抵当権及び㊠転根抵当権）に係る抹消登記手続申請書類を取得した。なお、J（丁）は、本件振込金員のうち、少なくとも合計1億3500万円を引き出して、Xに支払った。〔前提事実（3）エ（エ）b、乙130、証人丁〔25ないし31〕〕

頁]、弁論の全趣旨]

- ハ H物件に係る㊸差押登記について、平成19年1月●日、同月10日取下げを原因とする抹消登記がされた。[前提事実(3)エ(オ)a(b)]
- ヒ I③土地及びH物件に係る戊根抵当権について、平成19年2月●日、eに移転する旨の移転登記がされた。なお、eは、平成18年12月27日、戊の破産管財人弁護士①(以下「戊管財人」という。)との間において、破産裁判所の許可を得た上で、戊の㊸に対する債権(戊根抵当権の被担保債権)を譲り受けていたところ、戊管財人とeとの間において、I③土地及びH物件に係る戊根抵当権も移転する旨の合意をしたとして、平成19年2月19日、戊根抵当権の移転について破産裁判所の許可を得ており、上記移転登記の登記原因証明情報には、①戊根抵当権は、無効なものであるが、本件各転根抵当権等の権利者の同意が得られないため、抹消することができない状況であること、②戊根抵当権の抹消が未了のまま、破産手続が終了した場合、戊が、本来無効なはずの戊根抵当権を有効なものであるとして、濫用的な処分を行うおそれがあること、③上記濫用的な処分がされることを避けるため、戊管財人とeとの間において、戊根抵当権の移転を合意したのであり、この合意は、戊根抵当権の有効・無効に何らの影響を及ぼすものではないことなどが記載されている。[乙16ないし55の各1・2、乙91[別添63ないし117頁]]
- フ(ア)東京地方裁判所は、平成19年3月●日、別件H物件訴訟について、乙の請求を一部認めて、①H物件に係る戊根抵当権設定登記の抹消登記手続についての承諾、②H物件に係るr転根抵当権、①転根抵当権、㊸転根抵当権及び㊹転根抵当権に係る各設定登記並びに㊸転根抵当権仮登記の各抹消登記手続を命じる内容の判決をし、同判決は、同年4月●日確定した。[甲59]
- (イ)東京地方裁判所は、平成19年3月●日、別件I③土地訴訟について、eの請求を全て認容し、I③土地に係るr転根抵当権、㊹転根抵当権、①転根抵当権及び㊸転根抵当権に係る各設定登記並びに㊸転根抵当権仮登記及びI③土地の一部に係る㊸根抵当権一部移転仮登記の各設定登記の抹消登記手続を命じる内容の判決をした。なお、同判決は、r、①、㊹、㊸及び①については、同年4月●日確定し、㊸については、控訴及び上告を経て、平成20年2月●日確定している。[甲58]
- ヘ Gは、平成19年4月4日、乙との間において、乙・G売買契約書を締結して、H譲渡土地建物を代金11億7000万円により取得した。なお、乙・G売買契約書には、次の(ア)及び(イ)の定めが含まれている。[前提事実(3)エ(カ)、甲13]
- (ア)目的(1条)
- a 乙は、H譲渡土地建物を現況有姿にてGに売り渡し、Gはこれを買受ける。
- b 乙及びGは、協力して、H譲渡外土地に付着する瑕疵の除去を行う。
- (イ)買主の瑕疵除去義務(6条)
- a Gは、乙に対して、自己の費用と責任で、H譲渡外土地に係るr転根抵当権、㊹転根抵当権及び①転根抵当権の各設定登記、㊸転根抵当権仮登記並びに㊸差押登記の抹消をしなければならない。
- b Gは、乙に対し、上記a記載の義務を履行するため、抹消登記必要書類を引き渡さなければならない。
- ホ(ア)H物件に係るr転根抵当権について、平成19年4月●日、平成17年12月22日

放棄を原因とする抹消登記がされ、H物件に係る㊦転根抵当権仮登記及び㊧転根抵当権について、平成19年4月●日、同日放棄を原因とする抹消登記がされた。[前提事実(3)エ(オ) bないし d]

(イ) H物件に係る㊦根抵当権について、平成19年4月●日、同年3月20日解除を原因とする抹消登記がされ、同年4月●日、㊨転根抵当権及び㊩転根抵当権について、㊦根抵当権の抹消を原因とする抹消登記がされた。[前提事実(3)エ(オ) e・f、乙28ないし55の各1・2]

(ウ) H物件に係る㊪差押登記について、平成19年4月●日、同月4日取下げを原因とする抹消登記がされた。[前提事実(3)エ(オ) d(b)]

マ Gは、平成19年5月30日、㊫に対し、H㊬土地を、代金17億4800万円で売却した。[前提事実(3)エ(キ)]

(2) 前記認定事実を踏まえて検討するに、原告は、Gに対し、原告・G協定書に基づき、H物件の付着権利を除去するための費用として、3億1000万円を支払い(認定事実ヌ(イ))、さらに、Gは、Jとの間において、Jが保有しているH物件の付着権利に係る抹消登記手続申請書類を取得するため、G・J債権譲渡契約書を締結し(認定事実ノ(ア))、上記金員を原資として、1億6000万円をJに支払い、上記書類を取得したのである(認定事実ノ(イ))。そして、原告は、乙からH物件の付着権利の整理を要求されたことなどから、Gとの共同事業として、H譲渡土地建物を乙から取得して転売する事業を計画したのであり(認定事実テ)、Gが、乙・G売買契約書に基づき、自己の費用と責任において、H譲渡外土地の付着権利を除去すべき義務を負っていたこと(認定事実ヘ(イ))に照らしても、本件金員は、H譲渡土地建物を取得して㊫に売却するための費用として支出されたものであるということが出来る。

(3) ア 被告は、原告が、Gを通じて、G・J債権譲渡契約書に基づき、H物件の付着権利に係る抹消登記手続申請書類を譲り受けた事実を認めることはできない旨主張している。

イ(ア) a この点、被告は、上記主張を基礎付ける事情として、H物件に設定されていない㊭転抵当権仮登記及び㊮根抵当権一部移転仮登記が、G・J債権譲渡契約書に記載されていること等を指摘する。

b しかしながら、前記認定のとおり、G・J債権譲渡契約書の書式は、Xが原告・R合意書の書式に基づいて作成したものであり(認定事実ノ(ア))、H物件に設定されていない㊭転抵当権仮登記及び㊮根抵当権一部移転仮登記が記載されたり、Xが交渉に関与していない㊯転根抵当権が記載されたりしているのは、Xが原告・R合意書の書式をそのまま用いてしまったことによるものであると推認することができ、このような記載があることをもって、G・J債権譲渡契約書が全体として信用できないということとはできない。

c さらに、Xは、G・J債権譲渡契約書が作成される以前において、その保有する抹消登記手続申請書類を原告に売却することを予定していたのであり(認定事実ト、ナ)、G・J債権譲渡契約書が、XがI物件の付着権利の整理への関与を通じてH物件の付着権利(r 転根抵当権、㊦転根抵当権仮登記及び㊩転根抵当権)に係る抹消登記手続申請書類を取得済みであり(認定事実ケ、シ(ウ))、かつ、Xが㊪と交渉して、H物件に係る㊪転根抵当権の抹消登記手続申請書類等も取得した(認定事実ネ(ア)・(イ))という状況において作成されたものであること

に鑑みれば、G・J債権譲渡契約書の趣旨は、JからGに対し、J（X）が保有している全ての抹消登記手続申請書類等を売却することにあつたものと推認することができ、同認定を覆すに足りる事実ないし証拠はない。

(イ) a 被告は、前記主張（前記ア）に関して、GがJからH物件の付着権利に係る抹消登記手続申請書類を受領していないにもかかわらず、本件振込金員をJに支払った旨主張する。

b しかしながら、Xは、H物件の付着権利（r 転根抵当権、㊦転根抵当権仮登記及び㊧転根抵当権）に係る抹消登記手続申請書類を本件事務所において保管していたものと認められるところ（認定事実ケ、シ（ウ）、ネ（ウ））、後に検討するとおり（後記ウ参照）、Xは、J・X債権譲渡契約書に基づき、Jに対して上記書類を売却することとしたものと認められるところ、Xから上記書類を譲り受けたJが、Gとの間において、G・J債権譲渡契約書を作成したという事実経過に照らせば、上記書類は、本件事務所に保管された状況の下、J・X債権譲渡契約書及びG・J債権譲渡契約書によって、X、J、Gへと、順次引き渡されたといふことができる。

c さらに、H物件に係る㊦転根抵当権の抹消登記手続申請書類についてみても、Xは、Xが上記書類を取得した場合には、Jが原告（G）に対して売却することを前提として、㊦と交渉し、その結果、上記書類が作成されるに至ったのである（認定事実ト（イ）、ナ、ネ（ア）・（イ））。このような事実経過に鑑みれば、H物件に係る㊦転根抵当権の抹消登記手続申請書類が、G・J債権譲渡契約書による売却対象に含まれていたことは明らかであり、上記書類は、本件事務所に保管された状況の下、X、J、Gへと、順次引き渡されたといふことができる。

d 以上によれば、GがJからH物件の付着権利に係る抹消登記手続申請書類を受領していないにもかかわらず本件振込金員を支払った旨の前記主張（前記a）に理由はない。

ウ（ア）被告は、前記主張（前記ア）に関し、H物件に設定されていない㊨転抵当権仮登記及び㊩根抵当権一部移転仮登記が、J・X債権譲渡契約書に記載されていること等を指摘し、X及び丁の証言内容も不自然であるなどとして、J・X債権譲渡契約書が事後的に作出されたものである旨主張している。

(イ) a そこで検討するに、前記認定のとおり、J・X債権譲渡契約書の書式は、Xが原告・R合意書の書式に基づいて作成したものであり（認定事実ナ（イ））、H物件に設定されていない㊨転抵当権仮登記及び㊩根抵当権一部移転仮登記が記載されたり、Xが交渉に関与していない㊦転根抵当権が記載されたりしているのは、G・J債権譲渡契約書と同様、Xが原告・R合意書の書式をそのまま用いてしまったことによるものであると推認することができるから、被告の指摘する事情をもって、J・X債権譲渡契約書が全体として信用できないということとはできない。

b また、Gは、Jとの間において、H物件の付着権利に係る抹消登記手続申請書類を取得する旨のG・J債権譲渡契約書を作成して、本件振込金員を支払っているところ（前提事実（3）エ（エ））、G・J債権譲渡契約書は、Jが上記書類を取得することを前提としており、J・X債権譲渡契約書は、G・J債権譲渡契約

書の上記内容とも整合しているということが出来る。

(ウ) そして、前掲各証拠によれば、前記認定のとおり、Xは、Xが保有しているH物件の付着権利に係る抹消登記手続申請書類を原告(G)に売却するに当たり、Jを契約当事者とするため、XがJに対して上記書類を売却するという形を取ることで、X・J債権譲渡契約書を作成したものと認めることができ(認定事実ト、ナ)、同認定を覆すに足りる事実ないし証拠はない。

(エ) a この点、J・X債権譲渡契約書は、H物件の付着権利に係る抹消登記手続申請書類の売却代金を10万円としており(認定事実ナ(イ))、G・J債権譲渡契約書に比べて、極めて低廉であるといわざるを得ない。また、証拠(甲38〔3頁〕、証人丁〔2頁〕)によれば、J(丁)は、H物件の付着権利を整理するための具体的な交渉には全く関与していなかったものと認められる。しかしながら、XがJとの間でJ・X債権譲渡契約書を作成した経緯(認定事実ト、ナ)に鑑みれば、J(丁)が具体的な交渉に関与しないことが特段不自然であるということとはできず、その代金額が低廉であることをもって、J・X債権譲渡契約書が事後的に作出されたものであると推認することもできない。

b なお、被告は、X及び丁による証言内容が不自然である旨の指摘をしているが、X及び丁による証言に曖昧な部分が含まれていることは否定できないところであり、例えば、J・X債権譲渡契約書に基づく合意内容の詳細や、本件振込金員の使途等については、証拠上明らかではないといわざるを得ない。

しかしながら、Jが、GからG・J債権譲渡契約書に基づく譲渡代金として、本件振込金員を受領したこと(前提事実(3)エ(エ)、認定事実ノ(イ))に照らしても、X及びJが、G(原告)との関係において、Xの保有する抹消登記手続申請書類をJに売却したことを前提として行動していたことは明らかであり、そうである以上、XとJとの間の合意内容いかんによって、GがJに対して支払った本件振込金員が、H物件の付着権利に係る抹消登記手続申請書類の対価としての性格を失うことになることとはできない。また、X及びJが本件振込金員の使途等を明らかにしないからといって、J・G債権譲渡契約書に基づく抹消登記手続申請書類の譲渡が実質のないものであるということもできない。なお、被告は、J・G債権譲渡契約書が審査請求時において提出されており、Jに対する税務調査において、J・G債権譲渡契約書が提出されなかったことなどを指摘しているが、被告の指摘する事情を踏まえても、J・G債権譲渡契約書が事後的に作出されたものであるということとはできず、これを認めるに足りる事実ないし証拠もない。

エ(ア) 被告は、前記主張(前記ア)に関し、Xが、原告から資金の融通を受けて交渉を行っていたにすぎず、原告やRを差し置いて、H物件に係る抹消登記手続申請書類を取得するなどということはない旨主張している。

(イ) しかしながら、前記認定のとおり、Xは、Uに対し、㊟弁護士を介在させる形で戊と取引をすることを提案して、このような形での取引を実現するための調整を行ったり(認定事実ウ(イ))、自らも㊠及び㊡との間の交渉業務を行ったり(認定事実サ(ア)・(イ))していたのであり、XがH物件の付着権利に係る抹消登記手続申請書

類の取得を希望していたこと（認定事実ケ）を併せ考えれば、Xが、I物件の付着権利の整理への関与を通じ、H物件の付着権利に係る抹消登記手続申請書類を取得したこと（認定事実ケ、シ（イ）・ウ）が、事実経緯として、特段不自然、不合理であるということとはできない。

なお、前掲各証拠によれば、原告が、H物件の付着権利の整理を検討したのは、乙がI事業物件について処分禁止の仮処分をかけるとの情報を得たことを契機としたものであると認められるところ（認定事実テ）、原告が、これ以前において、H物件に対する利害関係を有していたことを認めるに足りる事実ないし証拠はなく、原告が、I物件の付着権利の整理を進めていた当時において、H物件の付着権利に係る抹消登記手続申請書類を必要とする状況にあったものということもできない。

（ウ）さらに、前記認定のとおり、Xは、平成18年6月、①事務員から、I三物件及びH物件に係る①転根抵当権の抹消登記手続申請書類並びにI三物件に係る④転根抵当権の抹消登記手続申請書類の送付を受けており、また、戊に対する債権を譲り受けたとして、別件I③土地訴訟及び別件H物件訴訟に補助参加しているところ（認定事実チ（ア）・イ）、これらの事実にも照らしても、Xは、I物件の付着権利の整理への関与を通じ、I③土地及びH物件の付着権利に係る抹消登記手続申請書類を取得していたものと推認することができ、同認定を覆すに足りる事実ないし証拠はない。

（エ）なお、Xは、平成17年分及び平成18年分の所得税の確定申告書において、Tからの給与所得を申告しているが（前提事実（1）ケ）、全証拠を精査しても、XとTとの間における雇用関係の有無・内容は明らかでなく、Xが、独立した契約当事者として、各R・X合意書やX・J債権譲渡契約書を作成していること（前提事実（3）ウ（オ）b、エ（ア））に鑑みれば、Xが、T又は原告の従業員として、I物件及びH物件の付着権利の整理に関与したものと解することはできない。

オ 以上によれば、原告が、Gを通じ、G・J債権譲渡契約書に基づき、H物件の付着権利に係る抹消登記手続申請書類を譲り受けた事実を認めることはできない旨の被告の主張（前記ア）を採用することはできない。

（4）ア 被告は、原告が、I物件の付着権利の抹消についての交渉によって、新たに対価を支払わなくても、H物件の付着権利に係る抹消登記手続申請書類の交付を要求することができた旨主張している。

イ そこで検討するに、原告は、I物件の付着権利の整理に関し、Rとの間において、原告・R合意書を作成しているところ、原告・R合意書は、飽くまでI物件の付着権利に係る抹消登記手続申請書類を取得することを内容とするものであるから（前提事実（3）ウ（オ）a、認定事実ソ）、原告が、原告・R合意書に基づき、H物件の付着権利に係る抹消登記手続申請書類を取得したということとはできず、原告がI物件の付着権利の整理に際してRその他の関係者から同書類を取得したことを認めるに足りる事実ないし証拠はない。

ウ（ア）この点、被告は、前記主張（前記ア）を基礎付ける事情として、H物件の付着権利（⑧転根抵当権を除く。）に係る抹消登記手続申請書類が、I物件の付着権利の抹消についての交渉の際に既に作成されていたことなどを指摘する。

（イ）しかしながら、H物件に係る④転根抵当権の抹消登記手続申請書類等は、I物件に係る④転根抵当権の抹消登記手続申請書類が平成18年3月に作成されたにもかか

ならず、同年11月末に至るまで作成されていない（認定事実シ（ア）、ネ（イ））。また、I三物件及びH物件に係る①競売申立ては、同年4月に取下げられているところ（認定事実タ（ア））、I三物件に係る④競売申立ては、同年5月に取下げられているのに対し、H物件に係る④競売申立てを取り下げる旨の取下書が作成されたのは、同年11月である（認定事実タ（イ）、ネ（イ））。さらに、Xが、別件I③土地訴訟においては、④の補助参加人として補助参加しているにもかかわらず、別件H訴訟においては、④の補助参加人とはなっていないこと（認定事実チ（イ）b）を併せ考えれば、④が、I三物件に係る④転根抵当権の抹消登記手続申請書類を作成した時点において、H物件に係る④転根抵当権を抹消することについても合意していたものと認めることはできず、その他これを認めるに足りる事実ないし証拠はない。この点、③は、I三物件及びH物件に係る④転根抵当権を併せて4億3000万円で抹消することを合意したという趣旨の供述をしている（乙109）。しかしながら、同供述は、H物件に係る④転根抵当権を抹消するために別途対価を受領したことはない旨を述べるものにすぎず、これをもって、I三物件に係る④転根抵当権の移転登記手続申請書類を作成した時点において、H物件に係る④転根抵当権を抹消することについての具体的な合意があったことを推認することはできない。

なお、仮に、④がXとの間において上記内容の合意をしていたとしても、このことをもって、④が原告との間においてH物件に係る④転根抵当権を抹消することについて合意したこととなるわけではなく、また、原告が、④に対し、H物件に係る④転根抵当権の抹消登記手続申請書類の引渡しを要求できるわけではないというべきである。

(ウ) また、H物件の付着権利のうち、H物件に係るr転根抵当権、①転根抵当権仮登記、①転根抵当権及び③転根抵当権については、いずれもI物件に係る付着権利の抹消についての交渉の際に、これらの付着権利に係る抹消登記手続申請書類等が併せて作成されていたことが認められる（認定事実カ（ア）a・b、シ（イ）、タ（エ））。

しかしながら、I物件の付着権利の権利者との間で交渉等を行っていたのは戊及びXであり、Rは、①戊（P）との間において、R・P業務委託契約書を、②Xとの間において、各R・X合意書を作成しているところ、これらの書面は、いずれもI物件の付着権利に係る移転登記又は抹消登記手続申請書類を引き渡すべき旨を定めたものであって、H物件に係る抹消登記手続申請書類に関する特段の定めはない（前提事実（3）ウ（イ）a（a）、オ（b））。そうである以上、Rが、戊又はXに対し、H物件の付着権利に係る抹消登記手続申請書類の引渡しを要求することができる立場にあったということとはできず、その他これを認めるに足りる事実ないし証拠もない。なお、前記認定のとおり、戊は、原告及びRに対し、H物件の付着権利（r転根抵当権及び①転根抵当権仮登記）の抹消登記手続申請書類を返還してもらいたい旨を繰り返し要求しており（認定事実ツ）、同事実に照らしても、R又は原告が、R・P業務委託契約書及び各R・X合意書に基づき、H物件の付着権利に係る抹消登記手続申請書類を取得することは予定されていなかったものと推認することができる。

エ（ア） 被告は、前記主張（前記ア）を基礎付ける事情として、H物件の付着権利を抹消するために、H物件の付着権利の権利者に対する追加的な金員の支払がされていないこ

とを指摘している。

- (イ) そこで検討するに、前述のとおり、H物件の付着権利のうち、r 転根抵当権、㊶転根抵当権仮登記、㊷転根抵当権及び㊸転根抵当権に係る抹消登記手続申請書類は、いずれもI物件に係る付着権利の抹消について交渉した際に作成されており、I物件と区別してH物件の付着権利に係る抹消登記手続申請書類を取得するための金員が支払われたわけではない。また、H物件に係る㊶転根抵当権についても、Xが㊶の関係者を接待するなどした事実は認められるものの(認定事実ネ(ア))、Xは、H物件に係る㊶転根抵当権の抹消登記手続申請書類の対価を支払ったことはない旨証言している(証人X〔34、35頁])。
- (ウ) しかしながら、前記検討のとおり(前記イ)、原告・R合意書は、飽くまでもI物件の付着権利に係る抹消登記手続申請書類を取得することを内容とするものであるから、原告・R合意書に基づき支払われた金員についても、飽くまで上記書類の取得に対する対価であると解さざるを得ず、同金員がH物件の付着権利に係る抹消登記手続申請書類の取得に対する対価としての意義をも有していたことを認めるに足りる事実ないし証拠はない。また、R・P業務委託契約書及び各R・X合意書についても、前記検討のとおり(前記ウ(ウ))、I物件の付着権利に係る移転登記又は抹消登記手続申請書類を引き渡すべき旨を定めたものであるから、これらの書面に基づき戊(P)及びXに支払われた金員についても、飽くまで上記書類の取得に対する対価であると解さざるを得ず、同金員がH物件の付着権利に係る抹消登記手続申請書類の取得に対する対価としての意義をも有していたことを認めるに足りる事実ないし証拠はない。
- (エ) なお、前述のとおり、I物件の付着権利の権利者との間の交渉等をしていたのは戊及びXであるところ、原告が、自ら出捐した金員により、H物件の付着権利に係る抹消登記手続申請書類も作成された事実を認識していたことを認めるに足りる事実ないし証拠はない。

この点、Uは、原告の非常勤取締役であり(前提事実(1)キ)、原告が、Uを通じて、原告が出捐した金員により、H物件の付着権利に係る抹消登記手続申請書類も作成されたことを認識していたのではないかが問題となるが、Uは、原告が必要としていたのはI物件の付着権利の整理であり、原告に対してH物件の付着権利に係る抹消登記手続申請書類を取得したこと等について説明した事実はなく、そのような説明をすべき義務もない旨の証言をしている(証人U〔9、10頁])。そして、原告がI物件の付着権利の整理を進めていた当時において、H物件の付着権利の整理を企図していたことをうかがわせる事実ないし証拠はなく、また、Uが、前記認定のとおり、U個人の判断に基づき、I物件の付着権利を整理するために戊と交渉することとして、R・Tコンサルタント契約書を締結し、自己資金を提供するなどしていたという経緯(認定事実ウ、エ、カ(エ)、ク(イ))に鑑みれば、Uが原告に対してH物件の付着権利に係る抹消登記手続申請書類が作成されたこと等について説明しなかったことが、特段不自然であるということとはできない。

さらに、原告が、原告の出捐した金員により、H物件の付着権利に係る抹消登記手続申請書類が作成された事実を認識していたものと仮定したとしても、前記検討のとおり(前記エ(ウ))、原告・R合意書に基づき支払われた金員は、I物件の付着権利

に係る抹消登記手続申請書類を取得するための対価であると解される以上、原告がRその他の関係者に対し、H物件に係る付着権利の抹消登記手続申請書類の交付を要求することができることになるわけではない。

オ（ア）被告は、前記主張（前記ア）に関し、原告が、I物件及びH物件に係る付着権利が共同担保であることを容易に認識し得たのであり、原告・R合意書が作成された時点において、共同担保であるH物件の付着権利も消滅していたことを認識していたはずである旨主張している。

（イ）そこで検討するに、r 転根抵当権、㊸転根抵当権、㊹転根抵当権、㊺転根抵当権、㊻転根抵当権及び㊼転根抵当権仮登記は、いずれもI三物件及びH物件を共同担保とするものであるから（前提事実（3）イ（イ）a、b、dないしg）、上記各権利は、その被担保債権が全額弁済されたならば、I三物件及びH物件のいずれとの関係においても消滅すべきものであるということが出来る。そして、原告・R合意書には、「債権」をその抹消登記手続申請書類一式と引換えに買い受ける旨が記載されていることから、原告は、原告・R合意書に基づき、I三物件及びH物件を共同担保とする被担保債権を取得したのであり、I物件のみならず、I㊻土地及びH物件の付着権利についても、その処分権限を有することになったのではないかが問題となる。

しかしながら、原告・R合意書に添付された物件目録には、I物件のみが記載されており（甲14）、抹消登記手続申請書類を交付すべきものとして列挙された付着権利についても、いずれもI物件を対象とするものであることが明記されている（前提事実（3）ウ（オ）a）。また、R・P業務委託契約書及び各R・X合意書についても、原告・R合意書と同様、I物件のみを記載した物件目録が添付された上、I物件に係る付着権利が列挙されている（甲18、乙81、88）。

さらに、前記認定のとおり、㊼が、I物件に係る㊼転根抵当権の移転登記手続申請書類を作成した際、戊の㊼に対する残債務は全額弁済されたとしていたにもかかわらず、その後、H物件について㊼競売申立てを行っていること（認定事実オ（ア）、コ）、㊽が、別件I㊻土地訴訟及び別件H訴訟において、戊に対する債権を譲り受けたとして、補助参加していたこと（認定事実チ（イ））に鑑みれば、I物件の付着権利の権利者が、原告・R合意書に基づき、原告がH物件の付着権利についての処分権限を取得したものと認識していたとも解し難い。

以上に加えて、原告は、I事業を実現させるため、I物件の付着権利を速やかに除去しなければならない状況にあり（認定事実イ）、原告がI㊻土地及びH物件の付着権利を整理する必要があったことをうかがわせる事実ないし証拠もないことを併せ考えれば、原告・R合意書、R・P業務委託契約書及び各R・X合意書は、いずれもI物件の付着権利を抹消するため、移転登記又は抹消登記手続申請書類を取得することを目的として作成されたものであると認めることができ（認定事実エ（ア）、セ、ソ）、同認定を覆すに足りる事実ないし証拠はない。

そうである以上、原告・R合意書によって、H物件の付着権利が消滅したということとはできないから、これを前提とする被告の前記主張（前記（ア））を採用することはできない。

カ 以上によれば、原告が、I物件の付着権利の整理に際し、H物件の付着権利に係る抹消

登記手続申請書類を取得したということとはできず、また、新たに対価を支払わなくても、H物件の付着権利に係る抹消登記手続申請書類の交付を要求することができる立場にあったということもできないから、被告の前記主張（前記ア）に理由はない。

(5) ア 被告は、H物件の付着権利に係る抹消登記手続申請書類について、本件振込金員の反対給付としての対価的意義を認めることはできないなどと主張している。

イ しかしながら、本件振込金員は、原告がGに対してH物件の付着権利を除去するための費用として支払った金員を原資として、GからJに対し、G・J債権譲渡契約書に基づき支払われたものであるところ（認定事実ヌ（イ）、ノ（ア）・（イ））、前記検討のとおり（前記（4）参照）、原告（G）が、H物件の付着権利に係る抹消登記手続申請書類を取得し又は取得し得る立場にあったということができないことを併せ考えれば、本件振込金員は、H物件の付着権利に係る抹消登記手続申請書類（Jが保有しているもの）を取得するための対価として支払われたものであると推認することができ、同認定を覆すに足りる事実ないし証拠はない。

ウ なお、前記検討のとおり（前記（4）エ（イ））、H物件の付着権利の権利者に対し、I物件の付着権利を整理する際に支払われた金員とは別にH物件の付着権利に係る抹消登記手続申請書類を作成してもらうための対価が支払われたという事実はないところ、G・J債権譲渡契約書における代金額（1億6000万円）がどのような経過で定められたのかは明らかでない。しかしながら、①㊦が、2億8500万円を受領した上で、I物件に係る㊦転根抵当権の移転登記手続申請書類として、Rが戊の㊦に対する残債務を全て弁済したこと等を記載した登記原因証明情報を作成していたにもかかわらず、さらに、H物件に係る㊦転根抵当権の抹消登記手続申請書類の対価として、2億4000万円を受領して同書類を作成していること（認定事実オ（ア）、カ（オ）、ク（ウ）、ヌ（ウ））、②H物件の付着権利の整理は、I事業土地に対する処分禁止の仮処分がされるという情報を入手したことを契機として検討されたものであるところ（認定事実テ（ア）・（イ））、I事業は、I譲渡土地の持分を、217億8000万円で売却するという大型事業であったこと（前提事実（3）ウ（キ））、③Gは、H譲渡土地建物を11億7000万円を取得した上、㊦に対して17億4800万円で転売していること（前提事実（3）エ（カ）・（キ））に鑑みれば、本件振込金員（1億6000万円）が、Jの保有しているH物件の付着権利に係る抹消登記手続申請書類を取得するための対価として不相当に高額であるということとはできず、その他本件振込金員の対価的意義を疑わせる事情は見当たらない。

(6) 以上によれば、本件振込金員（本件金員）は、H物件の付着権利に係る抹消登記手続申請書類の対価として支払われたものであるというべきであり、本件金員が寄附金に該当するということはできない。そして、前記検討のとおり（前記（2））、本件金員は、H譲渡土地建物を取得して㊦に売却するための費用であるから、H譲渡土地建物が㊦に売却された日（前提事実（3）エ（キ））の属する本件事業年度において、不動産販売原価として、損金に算入されるべきものである。

5 争点5（原告が本件金員をH譲渡土地建物の不動産販売原価とした行為が、隠ぺい又は仮装に当たるか否か。）について

被告は、本件振込金員（本件金員）の支出が、何らの対価性も認められない金員の交付であることを前提として、本件金員をH譲渡土地建物の不動産販売原価とした行為が、隠ぺい又は仮装

に該当する旨主張している。

しかしながら、前記4において検討したとおり、本件振込金員（本件金員）は、原告が、H物件の付着権利に係る抹消登記手続申請書類を取得するための対価として、Gを通じてJに支払ったものであると解されるから、被告の上記主張は、その前提を欠くものといわざるを得ない。なお、被告は、原告が内容虚偽の書面であるG・J債権譲渡契約書を作成したと主張しているが、G・J債権譲渡契約書が内容虚偽の書面であるということはできず、また、原告がG・J債権譲渡契約書の作成に関与したことをうかがわせる事実ないし証拠もない。

以上によれば、原告が本件金員を不動産販売原価とした行為が隠ぺい又は仮装（通則法68条1項）に当たるということとはできず、本件全証拠を精査しても、これを認めるに足りる事実ないし証拠はない。

6 本件各処分 of 適法性等について

(1) 本件法人税更正処分

前記1ないし4の検討によれば、①本件受領金は、F土地の譲渡対価に当たり、本件事業年度における益金に算入すべき金額に当たるのに対し、②本件金員は、寄附金には当たらず、本件事業年度における損金として算入すべきものである。これらに基づき、原告の本件事業年度における法人税に係る所得金額及び納付すべき法人税額を計算した結果は、別表8「本件事業年度の法人税額の計算（当裁判所の認定）」記載のとおりであり、本件法人税更正処分のうち、法人税に係る所得金額65億1641万3451円、納付すべき税額19億4782万2100円を超える部分は違法である。

(2) 本件法人税賦課決定処分

ア 重加算税について

前記5において検討したとおり、原告が本件金員を不動産販売原価とした行為が隠ぺい又は仮装（通則法68条1項）に当たるということとはできないから、本件法人税賦課決定処分のうち重加算税を賦課した部分は違法である。

イ 過少申告加算税について

本件法人税更正処分に伴って課されるべき過少申告加算税の額は、本件法人税更正処分に基づき新たに納付すべき税額2億4696万7500円から、通則法65条4項の「正当な理由があると認められる事実に基づく税額」として、国税通則法施行令27条の規定に基づいて算出された金額であると認められる1796万6400円（別紙8の第2の2（2）参照）を控除した額2億2900万円（通則法118条3項の規定に基づき1万円未満の端数金額を切り捨てた額の金額）に対して100分の10の割合を乗じて算出した金額である2290万円となり、本件法人税賦課決定処分における過少申告加算税の額と同額である。よって、本件法人税賦課決定処分のうち過少申告加算税を賦課した部分は適法である。

(3) 本件消費税等更正処分等

前述のとおり、本件受領金は、F土地の譲渡対価に当たり、本件事業年度における益金に算入すべき金額に当たるところ、原告の本件課税期間の消費税等に係る課税標準額、控除対象仕入税額及び納付すべき税額は、それぞれ別表7記載のとおりであると認められ、本件消費税等更正処分等について、これを取り消すべき違法事由を認めるに足りる事実ないし証拠はない。

第5 結論

以上によれば、原告の請求は、主文第1項記載の限度において理由があるから、これを認容す

ることとし、その余の請求は理由がないからいずれも棄却することとして、主文のとおり判決する。

東京地方裁判所民事第2部

裁判長裁判官 増田 稔

裁判官 村田 一広

裁判官 不破 大輔

(別紙1)

代理人等目録

1 原告訴訟代理人等

(1) 原告訴訟代理人弁護士

下村 文彦、伊藤 恵子、植草 美穂、松田 一彦、佐藤 慎、水倉 友理

(2) 原告補佐人税理士

小林 栢弘、佐藤 幹雄

2 被告指定代理人

堤 正明、齋藤 誠密、青木 典一、松丸 憲司、殖栗 健一、佐々木 大介、小西 雄貴

以上

(別紙2)

物件目録 (F)

- 1 (1) 所在 沖縄県中頭郡●●
地番 ●●
地目 宅地
地積 4 9 9 9 . 9 0 m²
- (2) 所在 沖縄県中頭郡●●
地番 ●●
地目 宅地
地積 2 . 3 4 m²
- (3) 所在 沖縄県中頭郡●●
地番 ●●
地目 宅地
地積 2 . 2 1 m²
- 2 所在 沖縄県中頭郡●●
地番 ●●
地目 宅地
地積 4 2 3 5 . 2 5 m²
- 3 所在 沖縄県中頭郡●●
地番 ●●
地目 宅地
地積 1 6 9 4 5 . 7 6 m²

以上

(別紙3)

物件目録 (H)

1 土地

(1) 別紙5「I・H物件」において⑤として太線で囲まれた土地 (以下「H⑤土地」という。)

所 在 武蔵野市H丁目

地 番 ●●、●●
●●

地目・地積 (省略)

(2) 別紙5において⑥として太線で囲まれた土地 (以下「H⑥土地」という。)

所 在 武蔵野市H丁目

地 番 ●●
●●

地目・地積 (省略)

(3) 別紙5において⑦として太線で囲まれた土地 (以下「H⑦土地」という。)

所 在 武蔵野市H丁目

地 番 ●●、●●
●●、●●、●●、●●
●●、●●
●●
●●、●●
●●

地目・地積 (省略)

(4) 別紙5において⑧として太線で囲まれた土地 (以下「H⑧土地」という。)

所 在 武蔵野市H丁目

地 番 ●●、⑩ (ただし、持分1000分の807)、
●●、●●、●●、●●、●●、●●

地目・地積 (省略)

(5) 別紙5において⑨として太線で囲まれた土地 (以下「H⑨土地」という。)

所 在 武蔵野市H丁目

地 番 ●●

地目・地積 (省略)

2 建物 (以下、(1) 及び (2) の各建物を併せて「H建物」という。)

(1) 所 在 武蔵野市H丁目 ●●

家屋番号 ●●

種 類 共同住宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根塔屋付3階建

床面積 1階 282.97㎡ / 2階 282.97㎡
3階 274.67㎡ / 塔屋 15.66㎡

(2) (主たる建物の表示)

所 在 武蔵野市H丁目●●
家屋番号 ●●
種 類 共同住宅
構 造 鉄筋コンクリート造屋階付3階建
床面積 1階 195.73㎡/2階 219.17㎡
3階 219.17㎡/屋階 12.79㎡

(附属建物の表示)

符 号 1
種 類 物置
構 造 鉄筋コンクリート造スレート葺平屋建
床面積 14.87㎡

以上

(別紙4)

物件目録 (I)

1 土地

(1) 別紙5「I・H物件」において①として太線で囲まれた土地 (以下「I①土地」という。)

所 在 武蔵野市L丁目
地 番 ●●、●●、●●
●●

地目・地積 (省略)

(2) 別紙5において②として太線で囲まれた土地 (以下「I②土地」という。)

所 在 武蔵野市L丁目
地 番 ●●

地目・地積 (省略)

(3) 別紙5において③として太線で囲まれた土地 (以下「I③土地」という。)

所 在 武蔵野市L丁目
地 番 ●●～●●

地目・地積 (省略)

(4) 別紙5において④として太線で囲まれた土地 (以下「I④土地」という。)

所 在 武蔵野市L丁目
地 番 ㊦、㊧

地目・地積 (省略)

2 建物 (以下、(1) 及び (2) の建物を併せて「I建物」という。)

(1) 所 在 武蔵野市L丁目●●

家屋番号 ●●

種類・構造・床面積 (省略)

(2) 所 在 武蔵野市L丁目●●

家屋番号 ●●

種類・構造・床面積 (省略)

以上

関係法令等の定め

第1 法人税法 [平成19年法律第6号による改正前のもの]

1 法人税法22条(各事業年度の所得の金額の計算)

(1) 1項

内国法人の各事業年度の所得の金額は、当該事業年度の益金の額から当該事業年度の損金の額を控除した金額とする。

(2) 2項

内国法人の各事業年度の所得の金額の計算上当該事業年度の益金の額に算入すべき金額は、別段の定めがあるものを除き、資産の販売、有償又は無償による資産の譲渡又は役務の提供、無償による資産の譲受けその他の取引で資本等取引以外のものに係る当該事業年度の収益の額とする。

(3) 3項

内国法人の各事業年度の所得の金額の計算上当該事業年度の損金の額に算入すべき金額は、別段の定めがあるものを除き、次に掲げる額とする。

- 一 当該事業年度の収益に係る売上原価、完成工事原価その他これらに準ずる原価の額
- 二及び三 [省略]

(4) 4項

第2項に規定する当該事業年度の収益の額及び前項各号に掲げる額は、一般に公正妥当と認められる会計処理の基準に従って計算されるものとする。

(5) 5項 [省略]

2 法人税法37条(寄附金の損金不算入)

(1) 1項

内国法人が各事業年度において支出した寄附金の額〔括弧書き内省略〕の合計額のうち、その内国法人の当該事業年度終了の時の資本金等の額又は当該事業年度の所得の金額を基礎として政令で定めるところにより計算した金額〔括弧書き内省略〕を超える部分の金額は、当該内国法人の各事業年度の所得の金額の計算上、損金の額に算入しない。

(2) 2項ないし6項 [省略]

(3) 7項

前各項に規定する寄附金の額は、寄附金、拠出金、見舞金その他いずれの名義をもってするかを問わず、内国法人が金銭その他の資産又は経済的な利益の贈与又は無償の供与(広告宣伝及び見本品の費用その他これらに類する費用並びに交際費、接待費及び福利厚生費とされるべきものを除く。次項において同じ。)をした場合における当該金銭の額若しくは金銭以外の資産のその贈与の時における価額又は当該経済的な利益のその供与の時における価額によるものとする。

(4) 8項

内国法人が資産の譲渡又は経済的な利益の供与をした場合において、その譲渡又は供与の対価の額が当該資産のその譲渡の時における価額又は当該経済的な利益のその供与の時における価額に比して低いときは、当該対価の額と当該価額との差額のうち実質的に贈与又は無償の

供与をしたと認められる金額は、前項の寄附金の額に含まれるものとする。

(5) 9項ないし12項 [省略]

第2 消費税法 [平成19年法律第6号による改正前のもの]

1 消費税法2条(定義)

(1) 1項

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 [省略]

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([括弧書き内省略])をいう。

九 課税資産の譲渡等 資産の譲渡等のうち、第6条1項の規定により消費税を課さないこととされるもの以外のものをいう。

十及び十一 [省略]

十二 課税仕入れ 事業者が、事業として他の者から資産を譲り受け、若しくは借り受け、又は役務の提供([括弧書き内省略])を受けること([括弧書き内省略])をいう。

十三ないし二十 [省略]

(2) 2項ないし4項 [省略]

2 消費税法5条(納税義務者)

(1) 1項

事業者は、国内において行った課税資産の譲渡等につき、この法律により、消費税を納める義務がある。

(2) 2項 [省略]

3 消費税法6条(非課税)

(1) 1項

国内において行われる資産の譲渡等のうち、別表第一に掲げるものには、消費税を課さない。

(2) 2項 [省略]

4 消費税法30条(仕入れに係る消費税額の控除)

(1) 1項

事業者([括弧書き内省略])が、国内において行う課税仕入れ又は保税地域から引き取る課税貨物については、次の各号に掲げる場合の区分に応じ当該各号に定める日の属する課税期間の第45条第1項第2号に掲げる課税標準額に対する消費税額(以下この章において「課税標準額に対する消費税額」という。)から、当該課税期間中に国内において行った課税仕入れに係る消費税額(当該課税仕入れに係る支払対価の額に105分の4を乗じて算出した金額をいう。以下この章において同じ。)及び当該課税期間における保税地域からの引取りに係る課税貨物([括弧書き内省略])につき課された又は課されるべき消費税額(附帯税の額に相当する額を除く。次項において同じ。)の合計額を控除する。

一 国内において課税仕入れを行った場合 当該課税仕入れを行った日

二及び三 [省略]

(2) 2項

前項の場合において、同項に規定する課税期間における課税売上高が5億円を超えるとき、又は当該課税期間における課税売上割合が100分の95に満たないときは、同項の規定によ

り控除する課税仕入れに係る消費税額及び同項に規定する保税地域からの引取りに係る課税貨物につき課された又は課されるべき消費税額（以下この章において「課税仕入れ等の税額」という。）の合計額は、同項の規定にかかわらず、次の各号に掲げる場合の区分に応じ当該各号に定める方法により計算した金額とする。

- 一 当該課税期間中に国内において行った課税仕入れ及び当該課税期間における前項に規定する保税地域からの引取りに係る課税貨物につき、課税資産の譲渡等にのみ要するもの、課税資産の譲渡等以外の資産の譲渡等（以下この号において「その他の資産の譲渡等」という。）にのみ要するもの及び課税資産の譲渡等とその他の資産の譲渡等に共通して要するものにその区分が明らかにされている場合
イ に掲げる金額にロに掲げる金額を加算する方法
イ 課税資産の譲渡等にのみ要する課税仕入れ及び課税貨物に係る課税仕入れ等の税額の合計額
ロ 課税資産の譲渡等とその他の資産の譲渡等に共通して要する課税仕入れ及び課税貨物に係る課税仕入れ等の税額の合計額に課税売上割合を乗じて計算した金額
- 二 前号に掲げる場合以外の場合 当該課税期間における課税仕入れ等の税額の合計額に課税売上割合を乗じて計算する方法

(3) 3項ないし5項 [省略]

(4) 6項

第1項に規定する課税仕入れに係る支払対価の額とは、課税仕入れの対価の額（対価として支払い、又は支払うべき一切の金銭又は金銭以外の物若しくは権利その他経済的な利益の額とし、当該課税仕入れに係る資産を譲り渡し、若しくは貸し付け、又は当該課税仕入れに係る役務を提供する事業者に課されるべき消費税額及び当該消費税額を課税標準として課されるべき地方消費税額（これらの税額に係る附帯税の額に相当する額を除く。第9項第1号において同じ。）に相当する額がある場合には、当該相当する額を含む。）をいい、第1項に規定する保税地域からの引取りに係る課税貨物とは、保税地域から引き取った一般申告課税貨物又は特例申告書の提出若しくは特例申告に関する決定に係る課税貨物をいい、第2項に規定する課税期間における課税売上高とは、当該事業者が当該課税期間中に国内において行った課税資産の譲渡等の対価の額（第28条第1項に規定する対価の額をいう。以下この項及び第9項第1号において同じ。）の合計額のうち当該事業者が当該課税期間中に国内において行った課税資産の譲渡等の対価の額の合計額の占める割合として政令で定めるところにより計算した割合をいう。

(5) 7項ないし10項 [省略]

第3 国税通則法（以下「通則法」という。） [平成19年法律第6号による改正前のもの]

1 通則法65条（過少申告加算税）

(1) 1項

期限内申告書（〔括弧書き内省略〕）が提出された場合（〔括弧書き内省略〕）において、〔中略〕更正があったときは、当該納税者に対し、その〔中略〕更正に基づき第35条第2項（期限後申告等による納付）の規定により納付すべき税額に100分の10の割合を乗じて計算した金額に相当する過少申告加算税を課する。

(2) 2項ないし5項 [省略]

2 通則法68条（重加算税）

(1) 1項

65条1項（過少申告加算税）の規定に該当する場合（〔括弧書き内省略〕）において、納税者とその国税の課税標準等又は税額等の計算の基礎となるべき事実の全部又は一部を隠ぺいし、又は仮装し、その隠ぺいし、又は仮装したところに基づき納税申告書を提出していたときは、当該納税者に対し、政令で定めるところにより、過少申告加算税の額の計算の基礎となるべき税額（その税額の計算の基礎となるべき事実で隠ぺいし、又は仮装されていないものに基づくことが明らかであるものがあるときは、当該隠ぺいし、又は仮装されていない事実に基づく税額として政令で定めるところにより計算した金額を控除した税額）に係る過少申告加算税に代え、当該基礎となるべき税額に100分の35の割合を乗じて計算した金額に相当する重加算税を課する。

(2) 2項ないし4項 [省略]

第4 法人税法施行令 [平成20年政令第156号による改正前のもの]

法人税法施行令139条の4（資産に係る控除対象外消費税額等の損金算入）

1 1項

内国法人の当該事業年度（消費税法（昭和63年法律第108号）第30条第2項（仕入れに係る消費税額の控除）に規定する課税売上割合に準ずる割合として財務省令で定めるところにより計算した割合が100分の80以上である事業年度に限る。）において資産に係る控除対象外消費税額等が生じた場合において、その生じた資産に係る控除対象外消費税額等の合計額につき、その内国法人が当該事業年度において損金経理をしたときは、当該損金経理をした金額は、当該事業年度の所得の金額の計算上、損金の額に算入する。

2 2項

内国法人の当該事業年度（前項に規定する事業年度を除く。）において生じた資産に係る控除対象外消費税額等が次に掲げる場合に該当する場合において、その該当する資産に係る控除対象外消費税額等の合計額につき、その内国法人が当該事業年度において損金経理をしたときは、当該損金経理をした金額は、当該事業年度の所得の金額の計算上、損金の額に算入する。

一 棚卸資産に係るものである場合

二 20万円未満である場合（前号に掲げる場合を除く。）

3 3項

内国法人の当該事業年度において生じた資産に係る控除対象外消費税額等の合計額（前2項の規定により損金の額に算入される金額を除く。以下この条において「繰延消費税額等」という。）につき当該事業年度の所得の金額の計算上損金の額に算入する金額は、その内国法人が当該繰延消費税額等につき当該事業年度において損金経理をした金額のうち、当該繰延消費税額等を60で除しこれに当該事業年度の月数を乗じて計算した金額の2分の1に相当する金額に達するまでの金額とする。

4 4項 [省略]

5 5項

第1項から第3項までに規定する資産に係る控除対象外消費税額等とは、内国法人が消費税法第19条第1項（課税期間）に規定する課税期間につき同法第30条第1項の規定の適用を受ける場合で、当該課税期間中に行った同法第2条第1項第9号（定義）に規定する課税資産の譲渡等につき課されるべき消費税の額及び当該消費税の額を課税標準として課されるべき地方消費

税の額に相当する金額並びに同法第30条第2項に規定する課税仕入れ等の税額及び当該課税仕入れ等の税額に係る地方消費税の額に相当する金額をこれらに係る取引の対価と区分する経理をしたときにおける当該課税仕入れ等の税額及び当該課税仕入れ等の税額に係る地方消費税の額に相当する金額の合計額のうち、同条第1項の規定による控除をすることができない金額及び当該控除をすることができない金額に係る地方消費税の額に相当する金額の合計額でそれぞれの資産に係るものをいう。

6 6項

前項に規定する課税仕入れ等の税額に係る地方消費税の額に相当する金額又は控除をすることができない金額に係る地方消費税の額に相当する金額とは、それぞれ地方消費税を税率が10分の1の消費税であると仮定して消費税法の規定の例により計算した場合における同法第30条第2項に規定する課税仕入れ等の税額に相当する金額又は同条第1項の規定による控除をすることができない金額に相当する金額をいう。

7 7項ないし9項 [省略]

8 10項

第3項、第4項及び第7項の月数は、暦に従って計算し、1月に満たない端数を生じたときは、これを1月とする。

9 11項ないし16項 [省略]

第5 法人税基本通達

1 法人税基本通達2-1-1 (棚卸資産の販売による収益の帰属の時期)

棚卸資産の販売による収益の額は、その引渡しがあった日の属する事業年度の益金の額に算入する。

2 法人税基本通達2-1-2 (棚卸資産の引渡しの日の判定)

2-1-1の場合において、棚卸資産の引渡しの日がいつであるかについては、例えば出荷した日、相手方が検収した日、相手方において使用収益ができることとなった日、検針等により販売数量を確認した日等当該棚卸資産の種類及び性質、その販売に係る契約の内容等に応じその引渡しの日として合理的であると認められる日のうち法人が継続してその収益計上を行うこととしている日によるものとする。この場合において、当該棚卸資産が土地又は土地の上に存する権利であり、その引渡しの日がいつであるかが明らかでないときは、次に掲げる日のうちいずれか早い日にその引渡しがあったものとすることができる。

① 代金の相当部分(おおむね50%以上)を収受するに至った日

② 所有権移転登記の申請(その登記の申請に必要な書類の相手方への交付を含む。)をした日

3 法人税基本通達2-1-14 (固定資産の譲渡による収益の帰属の時期)

固定資産の譲渡による収益の額は、別に定めるものを除き、その引渡しがあった日の属する事業年度の益金の額に算入する。ただし、その固定資産が土地、建物その他これに類する資産である場合において、法人が当該固定資産の譲渡に関する契約の効力発生の日の属する事業年度の益金の額に算入しているときは、これを認める。

(注) 本文の取扱いによる場合において、固定資産の引渡しの日がいつであるかについては、2-1-2の例による。

4 法人税基本通達2-1-18 (固定資産を譲渡担保に供した場合)

法人が債務の弁済の担保としてその有する固定資産を譲渡した場合において、その契約書に次

の全ての事項を明らかにし、自己の固定資産として経理しているときは、その譲渡はなかったものとして取り扱う。この場合において、その後その要件のいずれかを欠くに至ったとき又は債務不履行のためその弁済に充てられたときは、これらの事実の生じたときにおいて譲渡があったものとして取り扱う。

- ① 当該担保に係る固定資産を当該法人が従来どおり使用収益すること。
- ② 通常支払うと認められる当該債務に係る利子又はこれに相当する使用料の支払に関する定めがあること。

(注) 形式上買戻条件付譲渡又は再売買の予約とされているものであっても、上記のような条件を具備しているものは、譲渡担保に該当する。

以上

別紙7の1及び別紙7の2 省略

本件各処分根拠及び適法性 (被告の主張)

第1 本件法人税更正処分について

1 本件法人税更正処分の根拠

被告が、本件訴訟において主張する原告の本件事業年度の法人税に係る所得金額及び納付すべき税額は、それぞれ別表5「本件事業年度の法人税額の計算 (被告の主張)」記載のとおりであり、各項目の金額は次に述べるとおりである。

(1) 所得金額 (別表5①欄) 66億6841万3451円

上記金額は、次のアの金額にイの金額を加算し、ウの金額を減算した金額である。

ア 申告所得金額 (別表5①欄) 56億9318万8460円

上記金額は、本件法人税確定申告書に記載された所得金額と同額である。

イ 所得金額に加算される金額 (別表5⑦欄) 9億8199万6594円

上記金額は、次の(ア)ないし(オ)の金額の合計額である。

(ア) 売上げに係る利益として益金の額に算入される金額 (別表5②欄)

7億7003万7758円

上記金額は、①平成19年5月22日付けでF土地各売買契約書に基づき原告がEに対して譲渡したF土地の譲渡対価の額18億5904万5000円からその譲渡した同土地の原価の額14億3237万9667円を差し引いた金額4億2666万5333円と、②平成19年8月9日付けで原告と⑩株式会社 (以下「⑩」という。)との間で締結した不動産売買契約に基づき原告が⑩に対して譲渡した名古屋市に所在する販売用不動産 (以下「⑩土地」という。)の譲渡対価の額19億8075万円からその譲渡した⑩土地の原価の額16億3737万7575円を差し引いた金額3億4337万2425円との合計額であり、これらの金額は、F土地及び⑩土地とも、契約締結日にE及び⑩に対して引き渡されていることから、本件事業年度の益金の額に算入される金額である。

(イ) 不動産販売原価のうち損金の額に算入されない金額 (別表5③欄) 1億5200万円

上記金額は、原告が、前事業年度において、Gを通じてJに支払った金額であり、原告は、同金額を、H物件に付着した根抵当権等付きの債権及び抹消登記申請書類一式の取得対価の額として、H譲渡土地建物の不動産販売原価に仮装し、本件事業年度の損金の額に算入したが、同金額は、前事業年度においてJに対する寄附金の額として損金の額に算入されるべき金額であり、本件事業年度の損金の額には算入されない金額である。

(ウ) 益金の額に算入される貸倒引当金繰入限度超過額の戻入額 (別表5④欄)

5988万8101円

上記金額は、前事業年度に係る法人税の更正処分において、法人税法 (平成19年法律第6号による改正前のもの。以下同じ。) 52条2項の規定により、一括評価金銭債権に係る貸倒引当金の繰入限度超過額の過大額として損金の額に算入されたものであり、同条9項の規定により本件事業年度の益金の額に算入されるものである。

(エ) 交際費等の損金不算入額 (別表5⑤欄) 7万0686円

上記金額は、次のaの金額からbの金額を減算した金額であり、措置法61条の4に規定する交際費等の額に該当することから、同条の規定に基づき損金の額に算入されない金

額である。

a 交際費等に係る控除対象外消費税額等の合計額 218万1425円

上記金額は、次の(a)の金額から、同金額に(b)の割合を乗じて算出した金額(交際費等に係る控除対象消費税額等の合計額78万9352円)を減算した金額である。

(a) 交際費等に係る仮払消費税等の額の合計額 297万0777円

上記金額は、原告が交際費等の損金不算入額を算出するために作成した書面(乙136)の「控除対象外消費税の内訳」の「共通・非売対仕入に係る消費税額」の「計」欄に記載された金額と同額である。

(b) 本件事業年度における「課税売上割合に準ずる割合として財務省令で定めるところにより計算した割合」について 26.5705512233%

被告が本件訴訟において主張する法人税法施行令139条の4第1項の「課税売上割合に準ずる割合として財務省令で定めるところにより計算した割合」は、次のiの金額のうちにiiの金額の占める割合(以下「本件課税売上割合」という。)である(消費税法30条6項に規定する課税売上割合〔後記第3の1(3)イ参照〕と同じである。)

i 資産の譲渡等の対価の額の合計額 467億1862万1660円

上記金額は、次の(i)及び(ii)の金額の合計額である。

(i) 確定申告における資産の譲渡等の対価の額の合計額

428億7882万6660円

上記金額は、本件消費税等確定申告書付表2(乙135・2枚目)の⑦欄に記載された金額と同額である。

(ii) F土地及び@土地の譲渡に係る対価の額の合計額

38億3979万5000円

上記金額は、F土地の譲渡対価18億5904万5000円及び@土地の譲渡対価19億8075万円の合計額(甲1の2・3枚目「加算項目1」参照)であり、資産の譲渡等の対価の額となる金額である。

ii 課税資産の譲渡等の対価の額の合計額 124億1339万5299円

上記金額は、本件消費税等確定申告書付表2(乙135・2枚目)の④欄に記載された金額と同額である。

b 確定申告における交際費等に係る控除対象外消費税額等の合計額

211万0739円

上記金額は、本件法人税確定申告書別表十五(乙134・17枚目)の「租税公課控除対象外消」の「差引交際費等の額」欄に記載された金額と同額である。

(オ) 雑収入として益金の額に算入される金額(別表5⑥欄) 49円

上記金額は、次のaの金額からbの金額を減算した金額である。

a 雑収入とすべき金額 72円

上記金額は、次の(a)の金額から(b)の金額を控除した金額と(c)の金額との差額であり、本件事業年度の益金の額に算入すべき金額である。

(a) 仮受消費税等の金額 6億2066万9775円

上記金額は、原告が作成した本件課税期間に係る勘定科目別の消費税集計表(乙1

37。以下「本件消費税集計表」という。) 5枚目の「B/S・P/L総合計」の「積上げ仮受消費税」欄に記載された金額と同額である。

(b) 仮払消費税等の金額 (控除対象外消費税額等に相当する金額を除く。)

6億1863万6103円

上記金額は、本件消費税集計表 (乙137) 10枚目の「B/S・P/L総合計」の「積上消費税合計」欄に記載された金額7億8313万6595円に、F土地及び①土地の譲渡原価のうち前払金計上額8730万8500円 (甲1の2・3枚目「加算項目1」参照) に係る仮払消費税等に相当する金額の合計額436万5425円を加算し、控除対象外消費税額等の合計額1億6886万5917円 (別表6「控除対象外消費税額等の計算等 (被告の主張)」順号「25」欄) を減算した金額である。

(c) 納付すべき消費税等の額

203万3600円

上記金額は、本件消費税等更正処分の通知書 (甲1の4) 1枚目の「更正又は決定の金額」の「11」欄に記載された金額162万6900円と「17」欄に記載された金額40万6700円の合計額と同額である。

b 確定申告における雑収入計上額

23円

上記金額は、仮払消費税等及び仮受消費税等の清算に関して、原告が雑収入に計上した金額である (乙138・「II 消費税仕訳」の「2. 税務上」の「雑収入」欄参照)。

ウ 所得金額から減算される金額 (別表5⑩欄)

677万1603円

上記金額は、次の (ア) 及び (イ) の金額の合計額である。

(ア) 租税公課として損金の額に算入される金額 (別表5⑧欄)

286万5972円

上記金額は、次の a の金額から b の金額を減算した金額である。

a 損金の額に算入される控除対象外消費税額等の合計額 (別表6順号「26」欄)

1億6212万9707円

上記金額は、次の (a) ないし (e) の金額の合計額である。

(a) 課税売上げと非課税売上げに共通して要する資産に係る控除対象外消費税額等で棚卸資産に係るもののうち損金の額に算入される額 (別表6順号「12」欄)

6994万7024円

上記金額は、次の i の金額から ii の金額を減算した金額 (7228万9476円) のうち、原告が損金経理をした金額 (6994万7024円) に相当する金額である。

i 棚卸資産に係る仮払消費税等の額の合計額

9844万7527円

上記金額は、本件消費税集計表 (乙137) の6枚目の「販売用不動産」、「仕掛販売用不動産」及び「共同事業出資金」の「共通積上消費税」欄に記載された2350円、7902万1754円及び1942万3423円の合計額である。

ii 棚卸資産に係る控除対象消費税額等

2615万8051円

上記金額は、上記 i の金額に本件課税売上割合を乗じて算出した金額である。

(b) 課税売上げと非課税売上げに共通して要する資産に係る控除対象外消費税額等で20万円未満のものうち損金の額に算入される額 (別表6順号「13」欄)

84万5977円

上記金額は、次の i の金額から ii の金額を減算した金額 (87万4310円) のうち、原告が損金経理をした金額 (84万5977円) に相当する金額である。

- i 20万円未満の仮払消費税等の額の合計額 119万0681円
 上記金額は、本件消費税集計表（乙137）6枚目の「建物」、「車両運搬具」及び「工具器具備品」の「共通積上消費税」欄に記載された54万2560円、20万0267円及び38万5910円並びに同7枚目の「電話加入権」及び「ソフトウェア」の「共通積上消費税」欄に記載された144円及び6万1800円の合計額である。
- ii 20万円未満の資産に係る控除対象消費税額等 31万6371円
 上記金額は、上記iの金額に本件課税売上割合を乗じて算出した金額である。
- (c) 課税売上げと非課税売上げに共通して要する経費に係る控除対象外消費税額等のうち損金の額に算入される額（別表6順号「15」欄） 8844万5162円
 上記金額は、次のiの金額からiiの金額を減算した金額である。
- i 経費に係る仮払消費税等の額の合計額 1億2044万9170円
 上記金額は、本件消費税集計表（乙137）6枚目の「前払広告費」及び「その他前払費用」の「共通積上消費税」欄に記載された528万1673円及び1483万3609円並びに同7枚目の「株式交付費」及び「社債発行費」の「共通積上消費税」欄に記載された1300円及び76万3800円並びに同10枚目の「合計」の「共通積上消費税」欄に記載された金額9956万8788円の合計額である。
- ii 経費に係る控除対象消費税額等 3200万4008円
 上記金額は、上記iの金額に本件課税売上割合を乗じて算出した金額である。
- (d) 非課税売上げに要する資産に係る控除対象外消費税額等のうち損金の額に算入される額（別表6順号「20」欄） 1万9048円
 上記金額は、本件消費税集計表（乙137）6枚目の「仕掛販売用不動産」の「非売対課仕入積上消費税」欄に記載された金額と同額である。
 なお、F土地の譲渡原価に係る控除対象外消費税額等139万4300円（同原価のうち前払金計上額2788万6000円（甲1の2・3枚目「加算項目1」参照）に係る仮払消費税等に相当する金額）及び@土地の譲渡原価に係る控除対象外消費税額等297万1125円（同原価のうち前払金計上額5942万2500円（甲1の2・3枚目「加算項目1」参照）に係る仮払消費税等に相当する金額）の合計額436万5425円は、非課税売上げに要するものであることから、棚卸資産に係る控除対象外消費税額等となることから、同金額は損金経理をしていないため、本件事業年度の損金の額に算入されない。
- (e) 非課税売上げに要する経費に係る控除対象外消費税額等のうち損金の額に算入される額（別表6順号「23」欄） 287万2496円
 上記金額は、本件消費税集計表（乙137）10枚目の「合計」の「非売対課仕入積上消費税」欄に記載された金額と同額である。
- b 確定申告における損金の額に算入された控除対象外消費税額等の合計額 1億5926万3735円
 上記金額は、本件消費税集計表（乙137）10枚目の「B/S・P/L総合計」の「控除対象外消費税」欄に記載された金額と同額である。

なお、本件法人税確定申告書別表十六（十）（乙134・22枚目）の「11」欄において、仮払消費税等の額のうち仮受消費税等の額から控除されない部分の金額（控除対象外消費税額等）として記載されている書き込み前の金額の1億5927万4615円は、仮払消費税等及び仮受消費税等の清算に関して、税務上の修正仕訳を行う前の金額である（乙138・「II 消費税仕訳」の「1. 会計上」の「租税公課」欄参照）。

(イ) 貸倒引当金の繰入限度超過額の過大額（別表5⑨欄） 390万5631円

上記金額は、本件法人税確定申告書において貸倒引当金の繰入限度超過額とした9億0150万円と法人税法52条の規定に基づき再計算して算出された繰入限度超過額8億9759万4369円との差額であり、損金の額に算入される金額である。

(2) 所得金額に対する法人税額（別表5⑫欄） 20億0052万3900円

上記金額は、上記（1）の所得金額（通則法118条1項の規定に基づき1000円未満の端数を切り捨てた後の金額）に法人税法66条1項に定める税率100分の30を乗じて計算した金額である。

(3) 控除所得税額等（別表5⑬欄） 710万1711円

上記金額は、本件法人税確定申告書に記載された控除所得税額等の金額と同額である。

(4) 納付すべき法人税額（別表5⑭欄） 19億9342万2100円

上記金額は、上記（2）の金額から上記（3）の金額を控除した金額（通則法119条1項の規定に基づき100円未満の端数を切り捨てた後の金額）である。

(5) 確定申告に係る法人税額（別表5⑮欄） 17億0085万4600円

上記金額は、本件法人税確定申告書に記載された差引所得に対する法人税額と同額である。

(6) 差引納付すべき法人税額（別表5⑯欄） 2億9256万7500円

上記金額は、上記（4）の金額から上記（5）の金額を差し引いた金額であり、本件法人税更正処分により原告が新たに納付すべき法人税額である。

2 本件法人税更正処分の適法性

被告が本件訴訟において主張する本件事業年度の法人税に係る所得金額は、前記1（1）のとおり66億6841万3451円、納付すべき法人税額は、前記1（4）のとおり19億9342万2100円であるところ、本件法人税更正処分における本年事業年度の所得金額は66億6841万3418円、納付すべき法人税額は19億9342万2100円であり、被告が本件訴訟において主張する所得金額の範囲内であり、納付すべき法人税額と同額であるから、本件法人税更正処分は適法である。

第2 本件法人税賦課決定処分の根拠及び適法性について

前記第1のとおり、本件法人税更正処分は適法であるところ、本件法人税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、次の2（2）を除いて、本件法人税更正処分における税額の計算の基礎とされていないことについて、通則法65条4項にいう正当な理由があるとは認められない。したがって、原告が本件法人税更正処分により新たに納付すべき税額を基礎として、次のとおり計算して行った本件法人税賦課決定処分はいずれも適法である。

1 重加算税

前記第1の1（1）イ（イ）で述べたとおり、原告は、前事業年度においてGを通じてJに支払った寄附金に当たる金額（1億5200万円）をH物件に付着した根抵当権等付き債権及び抹消登記手続申請書類一式の取得の対価の額として、H物件の不動産販売原価に仮装し、その仮装

したところに基づき本件法人税確定申告書を提出していたことから、当該仮装に係る税額につき、通則法68条1項の規定に基づき、過少申告加算税の額の計算の基礎となるべき税額に係る過少申告加算税に代え、当該基礎となるべき税額に100分の35の割合を乗じて計算した金額に相当する重加算税が課されることとなる。

したがって、通則法68条1項の規定により原告に課される重加算税の額は、上記仮装に係る税額4560万円（1億5200万円に100分の30を乗じた額）に対して100分の35の割合を乗じて算出した金額1596万円となる。

2 過少申告加算税

本件法人税更正処分に伴って課されるべき過少申告加算税の額は、本件法人税更正処分に基づき新たに納付すべき税額2億9256万7500円から、次の（1）及び（2）の税額を控除した額2億2900万円（通則法118条3項の規定に基づき1万円未満の端数金額を切り捨てた後の金額）に対して100分の10の割合を乗じて算出した金額2290万円となる。

（1）4560万円

上記1のとおり、過少申告加算税に代えて重加算税が課されることとなる税額

（2）1796万6400円

上記金額は、通則法65条4項の「正当な理由があると認められる事実に基づく税額」として、国税通則法施行令27条の規定に基づいて算出された金額である。すなわち、前記第1の1（1）イ（ウ）の益金の額に算入される貸倒引当金繰入限度超過額の戻入額は、前事業年度において、貸倒引当金の繰入限度超過額の過大額として損金に算入されたことに伴い、翌事業年度である本件事業年度においていわゆる洗替計算による貸倒引当金の益金算入額が過少となるためこれを税務計算上否認（いわゆるかえり否認）したものであって、通則法65条4項の「正当な理由がある」と認められる。

第3 本件消費税等更正処分の根拠及び適法性

1 本件消費税等更正処分の根拠

被告が本件訴訟において主張する原告の本件課税期間の消費税等に係る課税標準額、控除対象仕入税額及び納付すべき税額はそれぞれ別表7「本件課税期間の消費税等の額の計算（被告の主張）」のとおりであり、各項目の金額は次に述べるとおりである。

（1）課税標準額（別表7①欄） 124億1339万5000円

上記金額は、本件消費税等確定申告書に記載された課税標準額と同額である。

（2）課税標準額に対する消費税額（別表7②欄） 4億9653万5800円

上記金額は、本件消費税等確定申告書に記載された課税標準額に対する消費税額と同額である。

（3）控除税額（別表7③欄） 4億9490万8896円

上記金額は、次のアの金額にイの割合を乗じて算出した金額とウ及びエの金額との合計額である。

ア 課税仕入れに係る消費税額のうち課税売上げと非課税売上げに共通して要するもの（別表7⑩欄） 1億7606万9940円

上記金額は、課税仕入れ等の税額のうち、課税売上げ（課税資産の譲渡等）と非課税売上げ（その他の資産の譲渡等）に共通して要する税額の合計額であり、本件消費税等確定申告書（同付表2⑮欄）に記載された金額と同額である。

- イ 課税売上割合（別表7⑧欄） 26.5705512233%
- 上記割合は、消費税法（平成19年法律第6号による改正前のもの。以下同じ。）30条2項及び同条6項に規定する課税売上割合（課税期間中の課税売上高（国内における課税資産の譲渡等の対価の額（税抜き）の合計額）／課税期間中の総売上高（国内における資産の譲渡等の対価の額（税抜き）の合計額）のこと）であり、次の（ア）の金額を（イ）の金額で除して算出したものである。
- （ア）課税資産の譲渡等の対価の額の合計額（別表7④欄） 124億1339万5299円
上記金額は、課税資産の譲渡等（消費税法2条1項9号）の対価の額であり、本件消費税等確定申告書（同付表2④）に記載された金額と同額である。
- （イ）資産の譲渡等の対価の額の合計額（別表7⑤欄） 467億1862万1660円
上記金額は、資産の譲渡等（消費税法2条1項8号）の対価の額であり、次のa及びbの金額の合計額である。
- a 申告額（別表7⑥欄） 428億7882万6660円
上記金額は、本件消費税等確定申告書（同付表2⑦欄）に記載された資産の譲渡等の対価の額である。
- b 土地売上高（別表7⑦欄） 38億3979万5000円
上記金額は、F土地及び①土地の譲渡対価の合計額であり、本件課税期間の資産の譲渡等の対価の額となる金額である。
- ウ 課税仕入れに係る消費税額のうち課税売上げにのみ要するもの（別表7⑨欄） 4億4811万9437円
上記金額は、課税仕入れ等の税額のうち、課税売上げ（課税資産の譲渡等）にのみ要する税額であり、本件消費税確定申告書（同付表2⑭欄）に記載された金額と同額である。
- エ 貸倒れに係る税額（別表7⑩欄） 6706円
上記金額は、本件消費税確定申告書に記載された貸倒れに係る税額である。
- （4）差引税額（別表7⑫欄）[納付すべき消費税額] 162万6900円
上記金額は、上記（2）の金額から、上記（3）の金額を控除した金額（通則法119条1項の規定に基づき100円未満の端数金額を切り捨てた後の金額）である。
- （5）控除不足還付税額（別表7⑬欄） 256万2487円
上記金額は、本件消費税確定申告書に記載された控除不足還付税額と同額である。
- （6）差引納付すべき消費税額（別表7⑭欄） 418万9300円
上記金額は、前記（4）の金額と上記（5）の金額を合計した金額（通則法119条1項の規定に基づき100円未満の端数金額を切り捨てた後の金額）であり、本件消費税等更正処分により原告が新たに納付すべき消費税額である。
- （7）地方消費税の課税標準となる消費税額（別表7⑮欄） 162万6904円
上記金額は、地方税法72条の77第2号及び同法72条の82の規定に基づき、前記（2）から前記（3）の金額を控除した金額である。
- （8）譲渡割額の納税額（別表7⑯欄）[納付すべき地方消費税額] 40万6700円
上記金額は、地方税法72条の83に基づき、上記（7）の金額に税率100分の25を乗じて計算した金額（同法20条の4の2第3項の規定に基づき100円未満の端数金額を切り捨てた後の金額）である。

(9) 譲渡割額の還付額 (別表7⑰欄) 64万0621円

上記金額は、本件消費税等確定申告書に記載された譲渡割額の還付額と同額である。

(10) 差引納付すべき地方消費税額 (別表7⑱欄) 104万7300円

上記金額は、前記(8)の金額と上記(9)の金額を合計した金額(地方税法20条の4の2第3項の規定に基づき100円未満の端数金額を切り捨てた後の金額)であり、本件消費税等更正処分により原告が新たに納付すべき地方消費税額である。

(11) 新たに納付すべき消費税等の合計額 (別表7⑲欄) 523万6600円

上記金額は、前記(6)の金額と上記(10)の金額の合計額であり、本件消費税等更正処分により原告が新たに納付すべき消費税額と地方消費税額の合計額である。

2 本件消費税等更正処分の適法性

被告が本訴において主張する原告の本件課税期間の納付すべき消費税及び地方消費税は、前記1(4)・(11)のとおりであり、本件消費税等更正処分における本件課税期間の納付すべき消費税額及び地方消費税額といずれも同額であるから、本件消費税等更正処分は適法である。

第4 本件消費税等賦課決定処分の根拠及び適法性

1 上記第3で述べたとおり、本件消費税等更正処分は適法であるところ、原告が本件消費税等更正処分により新たに納付すべき消費税等の合計額の計算の基礎となった事実のうち、これらが本件消費税等更正処分前における税額の基礎とされていなかったことについては、通則法65条4項にいう「正当な理由」があるとは認められない。

したがって、通則法65条1項、同条2項、地方税法附則9条の4及び同附則9条の9の規定により原告に課される過少申告加算税の額は、前記第3の1(11)の新たに納付すべき消費税等の合計額523万円(通則法118条3項の規定により1万円未満の端数を切り捨てた後の金額)に100分の10の割合を乗じて計算した52万3000円と納付すべき消費税等の合計額523万円のうち50万円を超える部分に相当する税額473万円に100分の5の割合を乗じて計算した23万6500円との合計額75万9500円となる。

2 被告が本訴において主張する本件消費税等更正処分に伴って賦課される過少申告加算税の額は、上記1のとおりであり、本件消費税等賦課決定処分における過少申告加算税の金額と同額であるから、本件消費税等賦課決定処分は適法である。

以上

(別表1)

本件法人税更正処分等の経緯

(単位：円)

	確定申告	更正の請求	更正の請求 に対する通知	本件法人税 更正処分等	本件訴訟における主張 (原告)
年月日	平成20年5月29日	平成21年6月1日	平成21年7月31日	平成21年7月31日	—
所得金額	5,693,188,460	4,881,171,930	更正をすべき理由がない旨の通知	6,668,413,418	6,091,041,671
納付すべき税額	1,700,854,600	1,457,249,500		1,993,422,100	1,820,210,500
過少申告加算税の額	—	—		22,900,000	10,138,000
重加算税の額	—	—		15,960,000	—

(別表2)

本件消費税更正処分等の経緯

(単位：円)

	確定申告	本件消費税更正処分等	本件訴訟における主張 (原告)
年月日	平成20年4月30日	平成21年7月31日	—
課税標準額	12,413,395,000	12,413,395,000	12,413,395,000
仕入税額控除の額	499,098,287	494,908,896	496,840,934
納付すべき消費税額	△2,562,487	1,626,900	△311,840
納付すべき地方消費税額	△640,621	406,700	△77,960
過少申告加算税の額	—	759,500	—

(別表3)

推進協定変更覚書における負担一覧表

※ 原価

(税抜)

		全体分	原告負担分	E負担分
既支払額				
(土地原価)	土地代金	8億3404万5000円	0円	8億3404万5000円
	租税公課	388万5472円	0円	388万5472円
	仲介手数料	2502万1350円	0円	2502万1350円
(建物原価)	本件建築費	24億2000万円	21億7800万円	2億4200万円
	設計管理料	8168万円	8168万円	0円
	建築関連費	129万2381円	129万2381円	0円
小計		33億6592万4203円	22億6097万2381円	11億0495万1822円
未支払額				
	租税公課	4953万0805円	3237万8287円	1715万2518円
合計		34億1545万5008円	22億9335万0668円	11億2210万4340円

*負担金利は、平成20年11月末日までの金額

※ 原価外

(税抜)

		全体分	原告負担分	E負担分
未支払額				
	売却仲介手数料	5775万円	3775万1175円	1999万8825円
	賃貸募集費	3304万1960円	2159万9529円	1144万2431円
	デューデリ費用	300万円	196万1100円	103万8900円
	負担金利	5093万3037円	1539万9935円	3553万3102円
	業務委託費	7700万円	5033万4900円	2666万5100円
合計		2億2172万4997円	1億2704万6639円	9467万8358円

*上記以外の費用（水道光熱費、原状回復費用、固定資産税、修繕費、損害保険料等）は実費を事業比率で双方負担。

(別表4)

推進協定変更覚書における事業計画

(税抜)

	全体分	原告負担分	E負担分
想定売上金額	38億5000万円	25億1674万5000円	13億3325万5000円
原価	34億1545万5008円	22億9335万0668円	11億2210万4340円
粗利益	4億3454万4992円	2億2339万1862円	2億1115万0660円

(別表5)

本件事業年度の法人税額の計算 (被告の主張)

(単位：円)

区分			金額	
所得金額の計算	申告所得金額		① 5,693,188,460	
	加算又は減算すべき金額	加算	売上に係る利益として益金の額に算入される金額	② 770,037,758
			不動産販売原価のうち損金の額に算入されない金額	③ 152,000,000
			前年事業年度で損金の額に算入した貸倒引当金繰入限度超過額の戻入額の益金算入額	④ 59,888,101
			交際費等の損金不算入額	⑤ 70,686
			雑収入として益金の額に算入される金額	⑥ 49
			加算金額合計 (②ないし⑥の合計)	⑦ 981,996,594
	減算	減算	租税公課として損金の額に算入される金額	⑧ 2,865,972
			一括評価金銭債権に係る貸倒引当金の繰入限度超過額の過大額	⑨ 3,905,631
			減算金額合計 (⑧及び⑨の合計)	⑩ 6,771,603
	所得金額 (①+⑦-⑩)		⑪ 6,668,413,451	
所得金額に対する法人税額		⑫ 2,000,523,900		
控除所得税額等		⑬ 7,101,711		
納付すべき法人税額 (⑫-⑬) (100円未満の端数切捨て)		⑭ 1,993,422,100		
既に納付の確定した本税額		⑮ 1,700,854,600		
差引納付すべき法人税額 (⑭-⑮)		⑯ 292,567,500		

(別表6)

控除対象外消費税額等の計算等 (被告の主張)

(単位:円)

	順号	申告額	被告主張額	損金の額に算入される額	法人税法上の取扱い
仮払消費税等	1	783,136,595	787,502,020	—	—
課税売上げにのみ要するもの	2	560,149,291	560,149,291	—	—
課税売上げに係る貸倒れ(注)	3	8,382	8,382	—	—
課税売上げと非課税売上げに共通して要するもの	4	220,087,378	220,087,378	—	—
資産に係るもの	5	99,638,208	99,638,208	—	—
棚卸資産に係るもの	6	98,447,527	98,447,527	—	—
20万円未満のもの	7	1,190,681	1,190,681	—	—
上記以外のもの	8	0	0	—	—
上記以外のもの (経費に係るもの)	9	120,449,170	120,449,170	—	—
控除対象外消費税額等	10	156,372,191	161,608,948	—	—
資産に係るもの	11	70,793,001	73,163,786	—	—
棚卸資産に係るもの	12	69,947,024	72,289,476	69,947,024	増加額は損金経理をしていないため損金算入不可
20万円未満のもの	13	845,977	874,310	845,977	
上記以外のもの	14	0	0	0	
上記以外のもの (経費に係るもの)	15	85,579,190	88,445,162	88,445,162	増加額は損金算入される
控除対象消費税額等	16	63,715,187	58,478,430	—	—
非課税売上げにのみ要するもの	17	2,891,544	7,256,969	—	—
控除対象外消費税額等	18	2,891,544	7,256,969	—	—
資産に係るもの	19	19,048	4,384,473	—	—
棚卸資産に係るもの	20	19,048	4,384,473	19,048	増加額は損金経理をしていないため損金算入不可
20万円未満のもの	21	0	0	0	
上記以外のもの	22	0	0	0	
上記以外のもの (経費に係るもの)	23	2,872,496	2,872,496	2,872,496	増加額は損金算入される
控除対象消費税額等	24	—	—	—	—
控除対象外消費税額等の合計 (「10」+「18」)	25	159,263,735	168,865,917	—	—
損金の額に算入される額の合計 (「12」+「13」+「15」+「20」+「23」)	26	159,263,735	—	162,129,707	—

(注) 原告は、貸倒れに係る控除税額(8,382円)を仮払消費税として経理している。

(別表7)

本件課税期間の消費税等の額の計算 (被告の主張)

(単位:円)

区分			金額	
消費税	課税標準額 (消費税等申告書①欄)	①	12,413,395,000	
	課税標準額に対する消費税額 (消費税等申告書②欄)	②	496,535,800	
	控除税額 (⑩×⑧)+⑨+⑪	③	494,908,896	
	課税資産の譲渡等の対価の額 (消費税等申告書付表2④欄)	④	12,413,395,299	
	資産の譲渡等の対価の額 (⑥+⑦)	⑤	46,718,621,660	
	申告額 (消費税等申告書付表2⑦欄)	⑥	42,878,826,660	
	土地売上高	⑦	3,839,795,000	
	課税売上割合 (④/⑤)	⑧	26.570551223%	
	課税仕入れに係る消費税額のうち課税売上げのみ要するもの (消費税等申告書付表2⑭欄)	⑨	448,119,437	
	課税仕入れに係る消費税額のうち課税売上げ及び非課税売上げに共通して要するもの (消費税等申告書付表2⑮欄)	⑩	176,069,940	
	貸倒れに係る税額	⑪	6,706	
	差引税額 (②-③) (100円未満の端数切捨て)	⑫	1,626,900	
	既に納付の確定した本税額 (消費税等申告書⑧欄)	⑬	△2,562,487	
	差引納付すべき消費税額 (⑫-⑬)	⑭	4,189,300	
地方消費税	地方消費税の課税標準となる消費税額 (⑫)	⑮	1,626,900	
	譲渡割額の納税額 (⑮×25%) (100円未満の端数切捨て)	⑯	406,700	
	既に納付の確定した譲渡割額 (消費税等申告書⑲欄)	⑰	△640,621	
	差引納付すべき譲渡割額 (⑯-⑰)	⑱	1,047,300	
納付すべき消費税等の合計額 (⑭+⑱)			⑲	5,236,600

(別表 8)

本件事業年度の法人税額の計算 (当裁判所の認定)

(単位：円)

区分			金額	
所得金額の計算	申告所得金額		① 5,693,188,460	
	加算 又は 減算 すべき 金額	加算	売上に係る利益として益金の額に算入される金額	② 770,037,758
			前年事業年度で損金の額に算入した貸倒引当金繰入限度超過額の戻入額の益金算入額	③ 59,888,101
			交際費等の損金不算入額	④ 70,686
			雑収入として益金の額に算入される金額	⑤ 49
			加算金額合計 (②ないし⑤の合計)	⑥ 829,996,594
	減算	減算	租税公課として損金の額に算入される金額	⑦ 2,865,972
			一括評価金銭債権に係る貸倒引当金の繰入限度超過額の過大額	⑧ 3,905,631
			減算金額合計 (⑦及び⑧の合計)	⑨ 6,771,603
	所得金額 (①+⑥-⑨)		⑩ 6,516,413,451	
所得金額に対する法人税額		⑪ 1,954,923,900		
控除所得税額等		⑫ 7,101,711		
納付すべき法人税額 (⑪-⑫) (100円未満の端数切捨て)		⑬ 1,947,822,100		
既に納付の確定した本税額		⑭ 1,700,854,600		
差引納付すべき法人税額 (⑬-⑭)		⑮ 246,967,500		