

東京高等裁判所 平成●●年(〇〇)第●●号 課税処分取消等請求控訴事件

国側当事者・国(浜松西税務署長事務承継者金沢税務署長)

平成27年11月26日棄却・確定

(第一審・東京地方裁判所、平成●●年(〇〇)第●●号、平成27年6月18日判決、本資料265号-98・順号12681)

判 決

控訴人	甲
同訴訟代理人弁護士	田中 俊
同	目方 研次
被控訴人	国
同代表者法務大臣 処分行政庁	岩城 光英 浜松西税務署長事務承継者 金沢税務署長 荒井 智弘
同指定代理人	前田 佳行
同	増永 寛仁
同	高橋 富士子
同	神谷 明夫
同	上野 芳裕
同	平岩 大輔

主 文

- 1 本件控訴を棄却する。
- 2 控訴費用は控訴人の負担とする。

事 実 及 び 理 由

第1 控訴の趣旨

- 1 原判決を取り消す。
- 2 浜松西税務署長が、控訴人に対し、平成23年11月29日付けでした、平成20年分所得税等の更正処分のうち、課税総所得金額3265万6635円、納付すべき税額(還付金の額に相当する税額)マイナス322万9920円を超える部分及び過少申告加算税賦課決定処分を取り消す。
- 3 浜松西税務署長が、控訴人に対し、平成23年11月29日付けでした、平成21年分所得税等の更正処分のうち、課税総所得金額2850万7670円、納付すべき税額314万7600円を超える部分及び過少申告加算税賦課決定処分を取り消す。

第2 事案の概要

- 1 本件は、不動産賃貸業を営む控訴人が、平成20年分及び平成21年分(以下「本件各年分」

という。)の所得税の確定申告において、不動産所得の金額の計算上、控訴人が医療法人と共有する原判決別紙2物件目録記載1の建物(以下「本件建物」という。)に係る減価償却費、借入金利子及び租税公課(以下、併せて「減価償却費等」という。)の一部の金額及び本件建物の敷地である控訴人所有の同目録記載2及び3の各土地(以下、併せて「本件控訴人土地」という。)の租税公課の全額を必要経費として算入したところ、浜松西税務署長が、控訴人が算入した上記金額は必要経費と認められないとし、本件各年分の所得税について、更正処分(以下、平成20年分のもを「本件平成20年分更正処分」、平成21年分のもを「本件平成21年分更正処分」、両処分を併せて「本件各更正処分」という。)及び過少申告加算税賦課決定処分(以下、平成20年分のもを「本件平成20年分賦課決定処分」、平成21年分のもを「本件平成21年賦課決定処分」、両処分を併せて「本件各賦課決定処分」、本件各更正処分及び本件各賦課決定処分を併せて「本件各更正処分等」という。)をしたのに対し、本件建物の全床面積の50%は常に大学や資格試験を行う団体等(以下「大学等」という。)への賃貸の用に供していたものであるから、本件建物の減価償却費等の50%の金額及び本件控訴人土地の租税公課の全額が必要経費と認められるべきであると主張して、本件各更正処分等の取消しを求めた事案である。

原審は控訴人の請求をいずれも棄却したため、控訴人が本件控訴を提起した。

- 2 本件の前提事実等、争点及び当事者の主張は、3項のとおり当審における控訴人の補充主張を付加するほかは、原判決「事実及び理由」欄の「第2 事案の概要」の1ないし5に記載されたとおりであるから、これを引用する。ただし、原判決3頁14行目の「異動した」を「転居した」と改める。

なお、以下における略称は、特に断らない限り、原判決の例による。

- 3 当審における控訴人の補充主張

(1) 浜松西税務署の不当な税務調査

浜松西税務署職員は、控訴人が依頼した税理士との間で、本件建物の控訴人持分に係る三つの経費(減価償却費、固定資産税、借入金利子)のうち約半額を控訴人個人の不動産所得の経費として認める旨合意したのであり、その合意は尊重されなければならない。

(2) 本件建物の全床面積の50%が本件教室貸付事業の用に供されていること

Aが本件専門学校として日常的に使用する教室等の床面積は、本件建物の全床面積の約50%にとどまる(本件建物の共有持分権(4分の1)を持つAが控訴人から使用貸借を受けるのは同床面積の25%の範囲である。)から、控訴人が本件教室貸付事業の用に供するのは、本件建物の全床面積の残り50%の教室等である。大学等への賃貸に供する建物部分を外部から識別できる状態にあることを必要とする、というのは誤りである。

本件教室貸付事業は受験シーズンの1月から3月及び11月に集中するため、その他の月の貸付けは2、3日程度か全くない月もあるが、控訴人は、本件建物を実際に賃貸に供しない期間(空き教室の期間)中も、大学等に対する教室等の貸付けに備えて本件建物を維持管理し、相当数の空き教室を確保しなければならない。したがって、実際に貸し付けなかった本件建物の空き教室も、本件教室貸付事業の用に供されているといえるから、貸し付けた期間に対応する減価償却費等だけではなく、貸し付けずに空き教室となった期間に対応する減価償却費等も本件教室貸付事業の必要経費であり(本件建物の減価償却費等の50%で控訴人持分経費の3分の2に相当する。)、また、本件建物敷地の22%を占める本件控訴人土地の公租公課は全額、本件教室貸付事業の必要経費である。

(3) 被控訴人主張に係る必要経費算定の不合理性

本件建物の全床面積の50%が本件教室貸付事業の用に供されていると認められず、控訴人持分経費の3分の2及び本件控訴人土地の公租公課全額が本件教室貸付事業の必要経費として認められなかったとしても、被控訴人主張に係る計算式(本件専門学校の事業の用と本件教室貸付事業の用における各必要経費を本件建物の各利用度合い、すなわち、「利用日数」と「利用面積」を基にそれぞれに導き出した利用指数を控訴人持分経費に乗じて按分する計算方法であり、本件教室貸付事業に係る利用指数が賃貸供用割合である。)は、使用教室数や使用頻度がそれぞれの事業の性質上異なることを考慮せず、単組に按分の根拠としているものであって、本件教室貸付事業のために相当数の空き教室を確保しなければならない事情を無視するものであって不合理である。

第3 当裁判所の判断

1 当裁判所は、控訴人の請求は理由がないからいずれも棄却すべきであると判断するが、その理由は、後記2のとおり原判決を補正し、後記3のとおり当審における控訴人の補充主張に対する判断を付加するほかは、原判決「事実及び理由」欄の「第3 当裁判所の判断」に記載されたとおりであるから、これを引用する。

2 原判決の補正

(1) 原判決13頁10行目の「使用貸借の合意」の次に「(共有者間における共有物の使用についての合意としてされたものである。)」を加え、同14頁13行目の「『部屋等』欄」を「『部屋名等』欄」と改める。

(2) 原判決18頁4行目の「教室番号の」から同5、6行目の「表示もない。」までを「教室番号が表示されているだけであるので、いつでも本件専門学校の授業等の利用に供することができる態勢が作られている。そのため、本件専門学校により日常的に使用される教室等以外の教室等が年間を通じて本件教室貸付事業の用に供されていることを表示するものはない。」と改める。

(3) 原判決18頁15行目の「使用範囲」を「使用する時期や教室等の種類、教室等の室数」と改める。

(4) 原判決18頁23行目の「申込みがあったときに限り」を「申込みがあってもすぐに本件教室貸付事業の一環として貸与することはなく、本件専門学校の授業等による使用を優先させ、その使用に支障のない限り」と改める。

(5) 原判決19頁6行目の「事実があったとしても、」の後に「それは、本件専門学校の授業等による使用を優先してその利用に供していたものの、結果として、本件専門学校の授業等のためには実際に使用されず、大学等からの貸付けの申込みもなかったことから空き教室で終わったというにすぎないから、上記認定が」を加える。

3 当審における控訴人の補充主張に対する判断

(1) 控訴人は、第2の3(1)のとおり、控訴人と浜松西税務署職員との間において本件建物の三つの経費の約半額を経費とする修正申告に同税務署職員が応ずる旨合意が成立したのであり、これが尊重されるべきである旨主張するが、上記のような合意が上記関係者間で成立したことについては、控訴人が当審で提出した証拠(甲10の1、2)をもってしても、これを認めるには足りないといわざるを得ず、控訴人の上記主張は理由がない。

(2) 控訴人の第2の3(2)の主張は、要するに、Aが本件専門学校として日常的に使用する教

室等（Aが共有持分として有する25%及び控訴人から使用貸借する25%の合計約50%の範囲）を除く本件建物の全床面積の残り50%の教室等について、大学等に実際に貸し付けた期間のみならず、貸し付けなかった期間も含めて、年間を通じて、控訴人が常時大学等に貸し付けるためにこれを維持管理していた、したがって、本件建物の全床面積の残り50%の教室等は本件教室貸付事業の用に供されていたといえることができるから、本件建物の控訴人持分経費の3分の2及び本件控訴人土地の固定資産税等の租税公課の全額を、本件教室貸付事業のための必要経費とすべきである、というものである。

しかし、前記認定のとおり、控訴人とAとの間には、Aが本件専門学校の授業等のために本件建物内の教室等を共有持分を超えて使用できる旨の使用貸借の合意があったことが認められるが、その合意において、本件専門学校の授業等のために使用できる範囲や日程等に制限が設けられていたことを認めるに足りる証拠はない。かえって、他の大学等から教室の貸付けの申込みがあっても、Aが本件専門学校の授業等のために使用できることがそれらの大学等の申込みに優先されるように調整されていたことに加えて、本件建物内の教室等には教室番号が表示されただけである等本件教室貸付事業の用に供されるべき教室等の範囲が物理的形狀により明確にされていないこと（本件専門学校の授業等に使用することが常に可能な態勢である。）、本件教室貸付事業の日常業務の実態が建物の維持管理以外には明確ではないことを併せて考慮すると、Aが本件専門学校の授業等のために使用できる教室等の種類や範囲、日程等には制限が設けられていなかったことが認められ、そうすると、控訴人とAの間では、基本的にはAにおいて本件建物全体を本件専門学校の授業等の用に供することができるものとされていたというべきである。

したがって、本件専門学校が常時使用する本件建物の全床面積の約50%を除く残余の部分が、年間を通じて、常時本件教室貸付事業の用に供されていたと認めることは困難である。

(3) 控訴人は、第2の3(3)のとおり、本件建物の全床面積の50%が本件教室貸付事業の用に供されていると認められないとしても、被控訴人主張に係る必要経費を算定するための計算方法は不合理である旨主張する。

本件建物の全床面積のうち4分の1（A持分割合）は専ら本件専門学校の事業のために使用されるのに対し、残りの上記全床面積の4分の3（控訴人持分割合。控訴人持分経費に相当する部分）の利用形態は、①本件専門学校の事業と本件教室貸付事業の双方のために使用される部分、②専ら本件専門学校の事業のために使用される部分、③専ら本件教室貸付事業のために使用される部分、④本件建物利用者（本件専門学校関係者又は教室貸付けを受けた大学等の関係者）が使用する共用部分に区分されるところ、被控訴人の主張に係る本件教室貸付事業のための必要経費の算定方法は、上記③に対応する必要経費と、上記①及び④のうち本件教室貸付事業のために使用されたと考えられる部分（賃貸供用割合を乗じたもの）に対応する必要経費を加えるものであるが、賃貸供用割合を各事業の用に供された教室の面積と利用日数を基にして算出することは上記の各事業のための教室使用の頻度、規模や程度を合理的に反映するものであるから相当であるし、賃貸供用割合を上記①及び④に乗ずることは、上記①及び④の利用状況に賃貸教室の使用状況が合理的に反映したものとなる（大学等に対する賃貸教室に供される割合が高ければ、大学等関係者による共用部分の利用頻度が高まるし、また、大学等に対する貸付けのために空き教室等を確保しておく必要度も高まることになる。）から相当というべきである。

控訴人は、本件教室貸付事業のためには相当数の空き教室を確保しなければならない事情が無視される旨主張するが、空き教室の確保は本件教室貸付事業だけでなく、本件専門学校の事業の要請でもある（それゆえ、上記認定のとおり、大学等から教室貸付けの申込みがされても直ちに貸し出されるわけではなく、本件専門学校の授業等に支障がないかが調整される。）から、控訴人の上記主張は理由がない。

(4) 以上によれば、控訴人の上記主張はいずれも理由がないから採用できない。

第4 結論

よって、控訴人の請求をいずれも棄却した原判決は相当であり、本件控訴は理由がないからこれを棄却することとして、主文のとおり判決する。

東京高等裁判所第24民事部

裁判長裁判官 高野 伸

裁判官 渡邊 和義

裁判官 國分 隆文