
 最近の判例から (9)－賃料と消費税－

有料老人ホームを営む賃借人による賃料額の確認と消費税相当額の返還請求が認められた事例

(東京地判 平28・6・8 ウエストロー・ジャパン) 金子 寛司

建物を有料老人ホームとして使用していた賃借人が、賃貸人に対し、賃貸借契約は「住宅の貸付」にあたり消費税は非課税であったとして、賃料額の確認と過払いの金員の返還を求めた事案において、賃料のうち消費税額を除いた部分が有効と認められ、賃貸人が消費税額として受領したことについては不当利得が成立するとして、その返還請求が認められた事例（東京地裁 平成28年6月8日判決一部認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

介護施設及び有料老人ホームの経営などを業とするX株式会社（原告）は、平成22年10月1日、住宅の建設、販売、賃貸などを業とするY株式会社（被告）とXが有料老人ホーム事業を行うことを目的として、本件建物につき賃貸借契約を締結した（以下「本件賃貸借契約」という）。賃料は平成22年11月1日から発生するものとし、その額については「月額700,000円（内消費税等含む）」、敷金については「2,100,000円（賃料3か月）」と合意された。

Xは、Yに対し、敷金として210万円（＝70万円×3か月分）及び平成22年11月分賃料から平成26年2月分賃料まで毎月70万円を支払ってきた。

Xは、「賃料についての「月額700,000円（内消費税等含む）」という合意は、賃料本体額66万6667円、消費税額3万3333円という内訳で賃料を授受する旨の合意と解すべきである。本件賃貸借契約は「住宅の貸付」にあ

り、賃料につき消費税は非課税であったが、それを課税されると誤信していたのであり、賃料の合意のうち消費税額3万3333円分の授受を約した部分は、意思表示が法律行為の要素の錯誤に基づくものであるから、民法95条に基づき無効である。」などと主張して、本件賃貸借契約の賃料が66万6667円になることの確認、並びにYに対し、過払いした賃料累計133万3320円と敷金のうち9万9999円の合計143万3319円の返還及びYが過払いの金員を最後に受け取った平成26年1月31日の翌日から支払い済みまでの年6分の割合による利息の支払いを求めて提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を一部認容した。

(1) 「月額700,000円（内消費税等含む）」という文言自体からして70万円の中には当時の税率5%の消費税が内税で含まれているという趣旨と解するのが相当であり、消費税が内税でいくら含まれているのかという点については、賃料本体額66万6667円と消費税額3万3333円とで70万円になるという趣旨と解するのが相当である。

Yが、消費税の8%への増税の際に、平成26年2月5日付け書面により同年4月分以降の賃料につき消費税額が5万3333円になるとして月額賃料を72万円（消費税8%含む）に増額する旨をXに通知してきたこと、また、XYとも70万円の授受を消費税額3万3333円を含んだ課税取引として経理していたこと

も、上記の解釈に符合する。

以上によれば、本件賃貸借契約の賃料についての「月額700,000円（内消費税等含む）」という合意は、賃料本体額66万6667円、消費税額3万3333円という内訳で70万円の賃料を授受する旨の合意と解するのが相当である。

(2) 消費税法6条1項、同法別表第一の13は「住宅の貸付」については消費税が非課税である旨定めているところ、本件賃貸借契約の当初から本件建物はXの有料老人ホームとして使用されていることが認められるから、本件賃貸借契約は「住宅の貸付」にあたるものと考えられる。税務当局を埒外においた民事の本件訴訟では、税法の観点からの課税部分の有無などを最終的に決定できるものではないが、XY間で授受する賃料の協議、合意をするにあたっては、本件賃貸借契約の締結時点から、賃料に消費税は非課税であることを前提とすべき状態が客観的に存在していたと認めるのが相当である。

賃料の合意をした当時のXYの主観的認識については、XYのいずれも本件賃貸借契約の賃料には消費税が課税されるという認識であったものと認められる。そうすると、上記のとおり本件賃貸借契約の賃料は消費税が非課税であることを前提とすべき状態が存在していたと認められるから、消費税が課税されるという認識であった点においてXYには共通の錯誤があったものと認められ、上記の錯誤は民法95条にいう意思表示の要素に関する錯誤にあたりと判断される。

(3) 前記のとおり賃料の合意のうち消費税額3万3333円の授受を約した部分は無効であるところ、XとYは、上記の無効部分を除いたとしても、賃料本体額66万6667円を授受する旨の合意をしたであろうと考えられ、賃料の合意のうち賃料本体額66万6667円の授受を約した部分は有効と認められるから、それを確

認することになる。

(4) Yが平成22年11月から平成26年2月分賃料まで消費税額として3万3333円ずつ合計133万3320円を受領したこと及び敷金受領額のうち9万9999円を受領したことについては法律上の原因はなく、不当利得が成立すると判断することになる。不当利得の悪意の利息については、消費税額の過払いを指摘した書面をYが受領したと認定できる日から付すべきものと認められ、悪意の利息は5分の限度で認めるのが相当である。

よって、XはYに143万3319円及び平成26年3月5日から支払済みまで年5分の割合による利息を支払うものとする。

3 まとめ

本件では、賃貸人は、消費税額として受領してきた金員を税務当局に納税しており利得はないなどと主張したが、賃貸人が賃借人から消費税額を受け取った時点で同額の財産状態の増加すなわち利得を認めることができ、賃貸人からは税務当局に消費税の更正請求をしたにもかかわらず非課税と認められなかったなどの事実の立証もないなどとして採用されなかった。

税金の取扱いについては難解な点が多く、税務署や税理士等の専門家に相談・確認を求めることが大事であるところ、本件は民事事件ではあるが、消費税が非課税とされた事例として参考にされたい。

実務では、不動産取得税や譲渡所得税等の税額について、買主等から依頼を受けて概算額として安易に算出し、実際の税額と差異が生じてトラブルになることもある。

税金に関する質問については、税務の専門家に確認してもらうように助言・案内するよう取扱いには留意されたい。

(調査研究部次長)