

## 借地人の建物を地主が取壊した際の費用をめぐる税金トラブル

### 1. はじめに

最近、借地人側で相続が開始し、借地契約の解約、借地人の建物収去の問題が発生、それが地主の税金トラブルになるケースが散見されます。

問題なのは、借地人の相続人に財力が期待できない場合です。というのも、地主側で建物を取壊す場合には、借地人名義の建物の収去費用について税金トラブルになることがあるからです。

借地人名義の建物の取壊しは本来、借地人が行うべきものです。建物を収去して更地にして返す契約となっているためです。この建物収去費用が地主の不動産所得の計算上必要経費と認められるかどうかをめぐって、昨年2つの裁判事例が出ています。

1つは、必要経費と認められたもの（国税不服審判所、令和元年9月20日）、もう1つは必要経費として認められなかったもの（国税不服審判所、令和元年9月3日）です。その違いはどこにあったのか、見ていくことにします。

### 2. 必要経費と認められた場合

事案の成り行きは次の通りです。

- 1、未払地代もあった借地人の相続（平成24年10月）に伴い、その相続人全員が相続放棄をした。
- 2、亡くなった借地人の財産は、相続財産法人に移行（民法951条）。
- 3、地主は平成25年8月、管轄の家庭裁判所に借地人の相続財産管理人の選任の申立てを行い（民法952条）、費用約100万円を予納した。同年9月管理人が選任。
- 4、地主は、平成25年10月、未払賃料の1週間以内の支払い催告とともに、支払いなきときは土地の賃貸借契約解除の意思表示の書面を相続財産管理人に送る。同月、土地の賃貸借契約は解除。
- 5、地主は相続財産法人を相手に、管轄の裁判所に對し賃貸住宅である建物の収去、損害金支払い等を求め提訴。
- 6、地主は、平成27年4月、建物の借家人の立退き、建物収去などにつき相続財産法人と和解が成立。
- 7、地主は和解条項通りに建物が収去されなかったので、同年12月までに裁判所の建物収去の代執行、土地明け渡しの強制執行を申立て、翌年3月までに執行を完了。収去費用は約650万円。

国税不服審判所は、前記事実関係などから「請求人らが本件土地を賃貸業務以外の用途に転用したことをうかがわせる事情も認められないことからすれば、請求人らの土地の貸付けに係る業務、すなわち、不動産所得を生ずべき業務は、土地賃貸借契約の解除後本件各建物の収去に至るまで継続していたものと認められる」と認定。

そのうえで「土地から収益を得る業務を遂行するためには、(借地人の)建物を収去する必要がある、その収去に係る費用については、当初から自らが負担することを想定して建物の収去までの手続を遂行し、建物収去費を支出したところ、実際にも、相続財産法人は無資力であり、支出の時点において、請求又は事後的に求償しても、およそ回収が見込めない状況にあったのであり、客観的にみても、建物収去費は、請求人らにおいて、自ら負担するほかなかつたものと認められる」として「建物収去費用の支出は、客観的にみて、不動産所得を生ずべき業務と直接関係し、かつ、業務の遂行上必要なものであった」としています。

### 3. 必要経費と認められなかった場合

次の事案も、借地人側で相続が開始し、借地人の相続人が地代滞納したため、平成25年に地主が賃料債務不履行を理由に契約解除の意思表示をし、契約解除、建物収去明け渡しに関し裁判沙汰になったものです。ただ、平成26年に裁判外で「借家人の退去や建物解体手続きに協力すること、それが実現したときはその費用等を免除する」といった和解をしていました。

建物の収去は平成26年6月あらかし8月末までの間に行い、地主は、取壊しに係る費用3,656,880円を支払ったというものです。

国税不服審判所は、地主が「借地人が経済的に困窮しているため、建物の収去義務を確実に迅速に履行する保証がない旨判断し、和解契約を締結した上で、自己の負担で本件建物を取り壊した」としているが「各借地人の資産状況及び支払資力などを裏付ける客観的な資料をいずれも確認しておらず、また、各借地人のうち少なくとも1名にはその当時一定の所得があったことが認められることからすれば、請求人が取壊費用を負担せざるを得ない事情があったとは認められない」として、収去費用を必要経費と認めませんでした。