

大阪高裁、国の敗訴部分を取り消し

一般的なサブリースにあらず、 同族会社の行為計算否認は適法

納税者（被控訴人）が代表取締役を務める不動産会社（同族会社）であるX社との賃貸借契約に対し、国（控訴人）が適用した同族会社の行為計算否認規定が適法であるかが争われた事件で、大阪高等裁判所（嶋末和秀裁判長）は令和7年4月25日、被控訴人及びX社が一括サブリースを内容とする賃貸借契約を締結したことは、実態とはかい離した形式を作出したものであり、同族会社の行為計算否認規定を適用して行った所得税等の更正処分等は適法であるとの判断を示し、原判決の国の敗訴部分を取り消した（令和6年（行コ）第57号）。

原審、賃貸借契約の特殊性から国の管理委託方式による賃貸料算定を否定

本件は、司法書士業及び不動産賃貸業を営む被控訴人である納税者が、自身が代表取締役を務める不動産会社（同族会社）であるX社と締結した賃貸借契約（マスターリース契約）について、税務署が同族会社の行為計算否認規定（所法157条1項）を適用したことから、その可否が争われたものである。納税者は、平成23年頃までは自己の所有する不動産を個別に第三者に賃貸して賃料収入を得るなどしていたが、平成24年7月以降、自己が所有していた不動産をX社に一括して賃貸し、賃貸料収入を得るようになった。この賃貸借契約は、X社が不動産を第三者に個別に賃貸する（転貸する）ことを前提とするものであった。

原審の大阪地裁は、本件賃貸借契約は、一般的には同一のサブリース業者に一括して転貸方式で賃貸することが困難な種別の異なる多数の不動産を一括して転貸方式で賃貸するものであり、また、対象不動産が売却により減少しても契約期間中の賃料の額が減額され

ないことによる負担を賃借人（X社）に負わせるものであると指摘。このような賃貸借契約の内容や特殊性に照らせば、管理委託方式を基に賃貸料を算定すべきとの国の主張はその前提で誤っているとした。その上で大阪地裁は、賃貸借契約の目的、賃貸料の金額や契約の諸条件を含む賃貸借契約の内容等の諸事情を総合的に考慮すれば、本件賃貸借契約は「所得税の負担を不当に減少させる結果となると認められるもの」には当たらないとし、同族会社の行為計算否認規定を適用した所得税の更正処分等の一部を取り消した（本誌1039号40頁参照）。

マスターリース契約の形式を整えたにすぎず

この判決を不服とした国側は控訴。国（控訴人）は、控訴審において、本件賃貸借契約はマスターリース契約の形式を整えたものにすぎず、少なくとも約定賃貸料に見合ったマスターリース契約の実態を備えるものではなく、経済的かつ実質的な見地において、不自然、不合理なものであるなどと主張した。