



東京税理士会データ通信協同組合情報事業資料

マンションの瑕疵問題に基づき一律に支払われた解決金

～ 非課税所得である損害賠償金該当性 ～

所得税法9条1項16号(平成22年改正前)は、心身に加えられた損害又は突発的な事故により資産に加えられた損害に基因して取得する損害賠償金については所得税を課さない旨規定しています。今回ご紹介する判決は、マンションの瑕疵問題に基づき支払われた解決金が、損害賠償金に該当するか否かを争った最新の事例です(平成27年2月6日東京地裁・棄却・控訴・Z888-1943)。

∞

∞

∞

∞

<事案の概要>

原告が平成元年に取得したA社の分譲マンションについて、平成12年に実施した大規模修繕工事により、建物の躯体に大規模な瑕疵があることが発覚したことから、管理組合とA社との間で瑕疵問題を解決するための交渉が行われたが合意に至らず、A社は、仲裁センターに和解斡旋の申立てをし、複数回の協議を経て、平成16年12月、A社と管理組合は、A社による建物の改築工事の施行及び区分所有者に対する1戸当たり300万円の解決金の支払等を合意内容とする和解契約を締結しました。A社は、改築工事を行うとともに、原告との間で取り交わした確認書に基づき、平成21年2月、解決金を支払いました。本件は、原告が、解決金は非課税所得である損害賠償金に当たるものとして申告したところ、八王子税務署長から、解決金は一時所得に該当するとして更正処分等を受けた事案です。

<東京地裁の判断>

裁判所は、下記のように判示して、本件の事実関係の下では、解決金は、所得税法9条1項16号にいう損害賠償金には当たらないと判断しました。

- 1 和解契約においては、A社は、団地の建物のうち低中層棟の区分所有者に対して、瑕疵問題のうち低中層棟に係るものの解決に関して1戸当たり300万円を支払うものとする旨が定められているにすぎず、これが各区分所有者に生じた損害を賠償する趣旨であることをうかがわせるような定めはない。
- 2 A社は、管理組合との交渉において、瑕疵問題を解決するに当たり、解決金を支払うことなどを提案する一方で、当該金員の性格又は位置付けについては、A社が瑕疵担保責任を認めるものではなく、損害賠償としての慰謝料ではない旨を明らかにしていた。
- 3 解決金の額が300万円と定められたのは、主として、和解斡旋手続において、斡旋人が、A社が瑕疵問題の抜本的な解決を図るという観点から、費用の大幅な増加が見込まれるにもかかわらず、早期に改築工事の実施を決断したことを評価するなどした上で、解決金の額をA社が当初に提案していた1戸当たり330万円から1割程度を減額するのが相当であるとして、これを300万円とする旨の和解案を提示したことによるものであることがうかがわれ、原告に生じた損害の有無やその金銭的な評価についてA社と原告との間で協議がされたことをうかがわせる証拠ないし事情は見当たらない。
- 4 本件確認書には、原告が改築後の住宅を取得する際に登記手続費用が発生する場合には、A社が登録免許税等を負担する旨の記載があったほか、A社は、原告に対し、解決金とは別に、仮移転先に居住していたことに伴い支出した実費等を支払っている。
- 5 これらの事情に照らすと、A社が原告に対して解決金を支払ったのは、専ら瑕疵問題に基づく原告との間の紛争を解決するためであったというべきであって、原告に生じた損害を補填しようとする意図に出たものではなかったことは明らかである。

…………… (税法データベース編集室 市野瀬 茜子)

◇以上の判決について詳細(全文・A4判22頁)が必要な方は、送料実費とも2,000円(税抜)で頒布しますので下記あてご一報ください。