



東京税理士会データ通信協同組合情報事業資料  
**建物移転補償金に所得税法44条及び措置法33条の適用があるか**  
～更正処分を適法であるとした高裁の判決を破棄差戻し！～

土地が土地収用法によって収用されたことに伴い、その土地上の建物を取壊し又は除去をしなければならなくなった場合、建物を取り壊して代替資産を取得し、建物移転補償金を取得するときは、その建物について収用による譲渡があったものとみなして、収用の特例（措置法33①）が適用できます。

今回は、建物が取り壊されずに現存していることを理由に、移転補償金に収用の特例が適用できないとした高裁の判決を破棄し、差し戻した判決を紹介します（平成22年3月30日最高裁判決・Z888-1518）。

∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞

1. 事案の概要

土地収用法3条1号所定の道路事業の用地として所有地を山形県に売却し、同県から土地上建物の移転補償金の支払を受けた上告人が、その移転補償金について租税特別措置法33条3項2号所定の補償金として同条1項の適用を受けることを選択しました。しかし、居宅及び物置・車庫が取り壊されずに現存しているから、上記規定の適用がなく、移転補償金の金額を一時所得の総収入金額に算入すべきであるとて更正処分を受けたため、その取消しを求めた事案です。

2. 上告人の主張

- ① 山形県補償基準によれば、本件建物移転補償金は、再築工法により建物を移転するものとして「通常妥当と認められる移転方法によって移転するのに要する費用」の金額が算出されているところ、再築工法による補償においては、建物の現在価額、運用益損失額及び取壊し工事費の合計額から発生廃材の価額を差し引いた金額をもって補償金の額とすべきものとされている。
- ② Aらとの売買契約では、当初は残地100坪のみが売買の対象であり、1坪当たり12万円として代金を定め、居宅は上告人が取り壊すことを予定していたが、土地購入資金の借入先が土地上にAらの居住建物が存在することを融資の条件としたことから、土地の代金を1000万円、居宅の代金を200万円とする売買契約を形式上結んだだけであり、居宅の対価はAらから收受していない。

3. 裁判所の判断

- ① 再築工法による移転を前提に本件細則の定めに基づき方法で算定された建物の移転料の交付を受けた者が、その交付の目的に従って、従前の建物を取り壊し、代替建物を建築して取得した場合には、移転料のうち、a)従前の建物の現在価額から発生廃材価額を差し引いた金額に相当する部分は、その全額について、b)運用益損失額に相当する部分は、代替建物の建築に実際に要した費用の額が従前の建物の現在価額を超える場合において、その超える金額に係る従前の建物の耐用年数満了時までの運用益に相当する部分について、c)取壊し工事費に相当する部分は、実際に従前の建物の取壊し工事の費用に充てられた部分について、それぞれ交付の目的に従って移転等の費用に充てられたものとして所得税法44条の適用を受けると解するのが相当である。また、上記a)の部分については、更に、従前の建物の対価に相当するものとして、措置法33条1項の適用を受けると解するのが相当である。
- ② 居宅は取り壊されてはいないものの、Aらに無償で譲渡され、土地上から移転されたことになるから、居宅の取壊しに準ずる損失が生じたものということができ、上告人は、移転補償金の交付の目的に従い損失を補てんとするとともに、移転先として本件居宅に代わる建物を建築して取得したものということができる。そうであるとすれば、建物移転補償金のうち、少なくとも居宅に係る部分については、a)取壊し工事費に相当する部分等のうちに曳行移転の費用に充てられた部分があるときは、実質的に交付の目的に従って支出されたものとして、所得税法44条の適用を受け、b)それ以外の部分についても、同条又は措置法33条1項の適用を受ける部分があり得るものというべきである。
- ③ 上告人主張の事実が存在するか、移転補償金のうちに各規定の適用を受ける部分があるかについて、審理を尽くさせるため、原審判決を破棄し、差し戻す。（税法データベース編集室 大高由美子）  
◇以上の裁判例について詳細（全文・A4判6頁）が必要な方は、送料実費とも1,500円（税込み）で頒布しますので下記までご連絡ください。