

不動産の使用貸借契約に基づく 使用収益権の付与と課税

安井 栄 二*

目 次

- 一 はじめに
- 二 大阪高判令和4年7月20日
- 三 相続税法9条の適用の可否
- 四 おわりに

一 はじめに

不動産を他者から借り受けて使用する場合、通常は当該不動産の所有者に対して適当な賃料を支払って当該不動産を借り受けることになる。これを賃貸借（民法601条）という。これに対して、当事者が合意すれば、当該賃料を支払わずに無償で当該不動産を借り受けることも可能である。これは使用貸借（民法593条）と呼ばれる。使用貸借は無償であるため、賃貸借に比べて借主に対する保護が薄いという特徴がある。また、使用貸借の場合、貸主の承諾を得なければ、第三者に借用物の使用又は収益をさせることができない（民法594条2項）。そのため、収益を得る目的で他者保有の不動産を借用する場合の法形式としては、一般的に賃貸借が選ばれることになる。

しかし、民法594条2項の反対解釈として、使用貸借の場合も貸主の承諾を得れば、借主は第三者に借用物の使用又は収益をさせることができ

* やすい・えいじ 立命館大学法学部教授

る。そうすると、多数の収益不動産を有する資産家が、一部の不動産について、自身の子と使用貸借契約を締結し、当該不動産から得られる収益を子に帰属させることによって、収益の分散を図ることができそうである。これに対して、大阪高判令和4年7月20日¹⁾は、そのようなことを企図して実行された取引について、所得税法12条を適用してそれを否認した課税処分を是認した。しかし、その原審である大阪地判令和3年4月22日²⁾は、逆に所得税法12条の適用を認めず、課税処分を取り消していた。

このように、上記事案においては、地裁と高裁で判断が分かれた。そもそも、不動産の使用貸借契約に基づいて借主に使用収益権が付与された場合に、所得税法12条を適用して、借主への収益の帰属を認めないということは可能なのだろうか。仮にそれが不可能であるという場合、上記のような収益の分散が企図された場合、課税上どのように対応すべきなのだろうか。以下では、大阪高判令和4年7月20日を検討した上で、不動産の使用貸借契約に基づいて借主に使用収益権が付与された場合の課税関係について考察したい。

二 大阪高判令和4年7月20日

1. 事案の概要

原告であるXは、多数の不動産を所有し、賃料収入を得ていた。Xの妻はすでに死亡しており、Xの子はA及びBのみである。そのうち、Aは、Xの自宅と同じ敷地内にある別棟の建物に居住していた。

平成26年1月25日、XはAとの間で、保有する一部の土地（以下、「G等土地」という。）についての使用貸借契約を締結した。また同日、XはBとの間でも、保有する一部の土地（以下、「H土地」といい、G等土地と併せて「本件各土地」という。）についての使用貸借契約を締結した。

1) 判例集未登載。

2) 税資271号順号13553。

G等土地については、平成16年頃以降、Xが複数の個人又は法人との間で、当該土地を所定の区画ごとに駐車場として賃貸する旨の契約を締結していた。また、Xは不動産管理会社であるC社との間で、G等土地を駐車場として賃貸する業務についての委任契約（以下、「駐車場管理契約」という。）を締結していた。H土地については、平成15年1月23日に、Xが医療法人Dとの間で駐車場用地として賃貸する旨の契約を締結していた。また、Xは不動産管理会社であるE社との間で、H土地にかかる駐車場管理契約を締結していた。なお、上記使用貸借契約締結後は、上記賃貸借契約における賃貸人や上記駐車場管理契約における委任者がXからAやBにそれぞれ変更されている。

また、上記使用貸借契約の締結と合わせて、平成26年1月25日、A又はBとの間で、G等土地上に敷設されたアスファルト舗装・車止め・フェンス又はH土地上に敷設されたアスファルト舗装を贈与する旨の各贈与契約を締結した。

平成27年3月9日、Xは所轄税務署長に対して、平成26年分の所得税等の確定申告をした。その際、本件各土地にかかる平成26年2月以降の賃料収入（以下、「本件各駐車場収入」という。）を自身の所得に含めなかった。これに対して、所轄税務署長は、本件各駐車場収入がXに帰属するとして、更正処分等をした。Xは、本件更正処分等の取消しを求めて、審査請求を経て、出訴した。

2. 本事案の争点及び当事者の主張

(1) 本事案の争点

本件の主な争点は、本件各駐車場収入がXに帰属するか否かであり、その中で①本件各使用貸借契約の有効性と、②所得税法12条の適用の可否が争われた。以下では、上記2点に関する当事者の主張をみていきたい。

(2) 課税庁の主張

① 本件各使用貸借契約の有効性

まずは、課税庁（以下、「Y」という。）の主張をみていこう。争点①に関連して、Yは以下のような事実を挙げている。

- Xは、本件調査の際、本件調査担当者に対し、A又はBが平成26年2月以降の本件各駐車場収入を自らが得たものとして申告することとなった経緯等について詳しいことは分からない旨の回答をした上、本件各使用貸借契約書について一貫して知らない旨述べていた。
- 本件各土地をめぐる一連の取引又は行為は、Aから相続対策の相談を受けていた本件税理士法人が企図したものであり、本件各使用貸借契約書のひな型も本件税理士法人が作成したものと認められる。

このような事実を踏まえて、Yは、「原告は、本件各使用貸借契約書の具体的な内容を知らされないままAから本件税理士法人が作成した本件各使用貸借契約書のひな型への署名・押印を求められ、その記載内容を一切確認せずに言われるがままこれに応じたことが強く推認される」と述べている。そして、Yは、「本件各使用貸借契約書は、原告の意思に基づく署名・押印があるので、民事訴訟法228条4項により、本件各使用貸借契約書が真正に成立したものと推定されることになる。」と述べながらも、「原告は本件各使用貸借契約書の内容を全く認識していなかったと認められ、上記の推定の基礎を欠き、上記の推定は働かないから、本件各使用貸借契約書は真正に成立したものと認められない。」と主張している。

② 所得税法12条の適用の可否

次に、争点②について、Yは、所得税法12条の解釈として、法律的帰属説（課税物件の法律上の帰属者とみられる者と真実の法律上の帰属者とが相違している場合には、実質に即して帰属を判定すべきと解する見解）の立場からすれば、「同条の『資産……から生ずる利益……を享受する者』とは、『資産の真実の権利者』であるというべき」と述べている。また、「不動産所得の

立法経緯からすると、不動産所得は、収益の起因となる資産の所有に着目し、当該資産を有していることに一定の担税力を見いだして設けられた所得区分であるといえる。」として、「法12条の解釈として不動産所得の帰属を判断する上でも、当該資産そのものの帰属、すなわち当該資産の所有者から離れて論じられるべきではないといえる。」と述べている。そして、これらのことを前提に、「法12条の解釈により、資産性所得である不動産所得の帰属を判断する場合には、真実の権利者である資産の所有者（所有権・自主占有）に帰属するものと解される。」と主張している。

その上で、ある資産について使用貸借がされ、使用借主が当該資産の使用収益権を得た場合の収益の帰属については、以下のような使用貸借の特徴を理由に、使用借主に収益は帰属しないと主張している。

- 使用貸借は、民法上、貸主の義務は借主が目的物を使用収益することを忍容するという消極的なものにすぎず、借主は、その使用借権の実質が極めて弱いものである上、賃料等の対価の支払等をせず、何ら資本投下をしていない。
- 使用借権は、人的つながりを基盤とするにすぎない極めて弱い権利であるのみならず、賃借権と異なり法律の保護が薄弱であって、相続の対象ともなり得ない権利であるから、「特段の事情」が認められない限り、課税上その経済的価値を有するものではないとされる。課税実務においても、使用借権については贈与税の課税対象とはしていない。
- 使用貸借においては、借主は、貸主の承諾がない限り、第三者に使用貸借の目的物を使用又は収益させることはできない（民法594条2項）。すなわち、使用貸借の目的物を第三者に賃貸して収益を獲得する可否かは、使用貸借の貸主（目的物の所有者）が決定するものとされていることになる。したがって、使用借権は収益の基因とはなり得ない。

(3) X の主張

① 本件各使用貸借契約の有効性

次に、Xの主張をみていこう。まず、争点①について、Xは、Yの主張に対して以下のように反論している。

……原告の本件調査時の対応をもって、その1年半以上前にされた本件各使用貸借契約締結当時の意思がなかったとはいえないし、原告が本件調査時、近時記憶に減退がみられ、認知能力に問題があったことも考慮に入れなければならない。そして、原告の本件各使用貸借契約締結当時の意思能力に疑問を差し挟むような事情は何ら立証されていない。

また、被告は、原告が本件調査の際、本件各使用貸借契約書について知らないと述べていた旨主張するが、仮に、そのとおりの事実があったとの前提に立ったとしても、本件調査担当者の発問をどのように理解し、どのような意図で回答したのかは分からない。

さらに、本件各土地をめぐる一連の取引を本件税理士法人が企図したとするYの主張に対しても以下のように反論している。

……本件税理士法人が原告の相続対策の助言、指導等を行っており、その中で本件各使用貸借契約を締結するよう助言することがあったとしても、本件各使用貸借契約書への署名・押印は、原告が了承して行ったものである。また、Aが本件税理士法人と原告との連絡を取り次いだり、相続対策を主導したりしていたとしても、原告が本件各使用貸借契約書の具体的内容を知らされないまま、その記載内容を一切確認せずに署名・押印をしたものではなかった。

そして、Xの本件各使用貸借契約書作成当時（平成26年1月）の認識については、「意思能力に問題はなく、自らの相続に関する意向を外部に明確に表明していたし、印章や本件各土地を管理していたし、主体的に本件各使用貸借契約の締結に取り組んでいた。」ことから、「本件各使用貸借契約の内容が使用貸借であることを十分認識していた」と述べている。

以上のことから、Xは、「原告が本件各使用貸借契約書の内容を認識していなかったということはありません、……本件各使用貸借契約書は真正に成立している。」と主張している。

② 所得税法12条の適用の可否

次に争点②について、Xは、実質所得者課税の原則の意義に関する法律帰属説に基づき、所得税法12条の規定を次のように文理解釈している。

「単なる名義人」は法律上（民法上）の名義においてのみ権利の主体として表明されている者を示し、「これ（収益）を享受する者」は法律上（民法上）真実に収益を収受する権利を有する者としての蓋然の様相を呈している者を意味すると解すべきである。

その上で、以下のような事実を挙げて、本件において所得税法12条は適用されないと主張している。

- A又はBは、本件各使用貸借契約により本件各土地を無償で借り受け、本件各土地の利用者たる賃借人に対し、本件各土地を賃貸していたから、本件各駐車場収入の帰属についての法律上の名義はA又はBにある。
- A又はBが本件各土地の駐車場管理業務をし、賃貸借契約や賃貸借契約を変更する契約を締結したり、管理費用を本件各不動産管理業者に支払ったりしており、本件各土地から得られた利益をXに還流させることもなかったことから、実質的にも、本件各駐車場収入はA又はBに帰属していた。

3. 判 旨

(1) 大阪地判令和3年4月22日

以上のような当事者の主張を踏まえて、原審である大阪地裁は、令和3年4月22日判決（以下、「原判決」という。）において、Xの請求を認容した。

まず、争点①について、原判決は、本件の事実関係を踏まえて、本件各使用貸借契約が有効に成立していると判断した。そして、Yの主張に対しては、概ね以下のような事実を示してその主張を退けている。

- Xは、平成26年1月頃当時82歳であったが、意思能力に特段の問題はなかった。
- Xが本件調査において受けた面談や電話は、本件各取引がされたとされる平成26年1月頃から1年7か月以上も経過した後のものであった。
- 本件調査担当者が上記面談においてある程度強い態度でXに質問等をしてきたことがうかがわれ、Xが、上記面談において、緊張・動揺し、又は非難されたと感じて防衛的になるなどして、自らの認識を適切に伝えることができなかつた可能性も否定できない。
- 本件税理士法人が本件各取引を企図し、本件各使用貸借契約書のひな型を作成したものであったとしても、Xは、その企図を理解していたということはできるし、助言を依頼していた専門家にひな型を用意してもらうことは何ら不自然なことではない。

次に、争点②について、原判決は、本件各土地の賃貸借に関する民法上の法律関係として、以下の点を確認している。

- 本件各使用貸借契約によって、A又はBは、平成26年2月以降、Xから本件各土地の使用収益権を与えられていること。
- A又はBは、本件各土地の使用収益権に基づき、第三者との間で賃貸借契約を締結し、本件各土地の賃借人から本件各駐車場収入を得ていること。

その上で、以下のように判示している。

……本件各土地の賃貸借に関する民法上の法律関係を、所得税法12条の規定に照らしてみると、A又はBは、「資産又は事業から生ずる収益の法律上帰属するとみられる者」に該当するというべきである。そして、A又はBは、賃借人として本件各駐車場収入を得ることになり、実際にも、平成26年2月以降、A又はBの銀行口座に本件各駐車場収入が振り込まれており……、本件各駐車場収入を収益として享受しているから、「単なる名義人であつて、その収益を享受」しないということとはできない。さらに、原告は、同月以降、本件各駐車場収入を収益として享受していないから、「その者以外の者

がその収益を享受する場合」における「その者以外の者」に当たるといふこともできない。

このような理由から、本件各駐車場収入はA又はBに帰属していると判断した。なお、Yの主張に関しては、次のように述べて退けている。

……所得税は、個人の所得に対する租税であるから、民法上認められる所得の帰属の有無を離れて、専ら被告がいうところの「担税力」を有するか否かによって、所得の帰属が決まると解することはできないというべきである。そして、このことは、当該所得が不動産所得であるからといって異なるというべきである。

また、被告は、……使用借権は収益の基因とはなり得ない旨主張するが、使用借主が目的物の使用収益権（民法593条〔当時のもの：筆者注〕）を有する以上、その使用収益権に基づいて得られる収益の帰属が否定されることはないというべきである。

(2) 大阪高判令和4年7月20日

このような原判決を受けて、Yは大阪高裁に控訴した。これに対して、大阪高裁は、令和4年7月20日判決（以下、「本判決」という。）において、以下のような理由から原判決を取り消し、被控訴人（Xは原審口頭弁論終結後の令和3年3月7日に死亡したため、A、B及びXの養女であるFが共同相続人として訴訟承継しており、その3名が被控訴人となっている。）の請求を棄却した。

本判決は、争点①について原判決と同様の判断をしたものの、争点②について原判決と判断を異にした。その理由として、本判決は、まず次のように述べている。

不動産所得である本件各土地の駐車場収入は、本件各土地の使用の対価として受けるべき金銭という法定果実であり（民法88条2項）、駐車場賃貸事

業を営む者の役務提供の対価ではないから、所有権者がその果実収取権を第三者に付与しない限り、元来所有権者に帰属すべきものである。

そして、本件で被控訴人乙〔A：筆者注〕及び同丙〔B：筆者注〕が本件各土地の法定果実を収取できる根拠は使用借権（民法593条）であるが、使用借主は、その無償性から、本来使用貸主の承諾を得ない限り、法定果実収取権を有しないところ（同法594条2項）、本件においては、既に本件各土地の所有権に基づき駐車場賃貸事業を営んで賃料収入を取得していた亡甲〔X：筆者注〕が、子である被控訴人……に本件各土地を使用貸借し、法定果実の収取を承諾して、その事業を前記被控訴人らに承継させたというのであるから、本件各取引は、亡甲が本件各土地の所有権の帰属を変えないまま、何らの対価も得ることなく、そこから生じる法定果実の帰属を子である前記被控訴人らに移転させたものと評価できる。しかも、使用貸借における転貸の承諾、すなわち法定果実収取権の付与は、その無償性から、その承諾を撤回し、将来に向かって付与しないことができると考えられることからすると、そもそも亡甲から使用貸借に基づく法定果実収取権を付与されたことで、当然に実質的にも本件各土地からの収益を享受する者と断ずることはできないというべきである。

その上で本判決は、以下のような事実を挙げている。

- Aは、税理士法人にXの相続にかかる相続税対策について相談し、当該相続の際に相続税の納付のために遺産の売却を余儀なくされるような事態を避けるために、本件各取引の締結等を計画したこと。
- A及びBは、本件各取引等に関し、特段の出捐をしたとは認められないこと。
- Xは、A及びBを自己所有の土地建物に無償で居住させた上、その固定資産税もXが負担するなど、AらがXから親族間の情誼により相当の援助を受けていた関係にあったこと。

これらのことから、本判決は、「本件各取引は、亡甲の相続にかかる相続税対策を主たる目的として、亡甲の存命中は、本件各土地の所有権はあ

くまでも亡甲が保有することを前提に、本件各土地による亡甲の所得を子……に形式上分散する目的で、同人らに対して本件各使用貸借契約に基づく法定果実取収権を付与したものにすぎないものと認められる。」と述べて、本件各駐車場収入はXに帰属すると判断した。

4. 本判決の検討

このように本件では、原判決³⁾が所得税法12条の適用を認めなかったのに対して、本判決⁴⁾は所得税法12条の適用を認め、本件各駐車場収入はXに帰属すると判断した。このように判断が分かれたのは、本件各使用貸借契約による使用収益権の付与とそれに基づく収益の実際の収受という事実の評価に相違があるためと考えられる。

この点について、原判決は、民法上、本件各土地の使用収益権がA又はBに与えられており、それに基づきその収益を実際に収受していることを重視している。これに対して、本判決は、民法上、本件各土地の使用収益権を有していることやそれに基づいて実際にその収益を収受していたとしても、それだけでは「実質的にも本件各土地からの収益を享受する者と断ずることはできない」と指摘している。そして、本件においては、租税回避目的が認められることや、A及びBがXから親族間の情誼により相当の援助を受けていた関係にあったことから、A及びBは単なる名義人であると判断している。果たして、このような本判決の判断は妥当といえるので

3) 原判決の評釈としては、首藤重幸「判批」税研37巻6号(2022年)86頁、林仲宣=高木良昌「判批」税務弘報70巻3号(2022年)104頁、渡辺充「判批」税理65巻6号(2022年)92頁、木山泰嗣「判批」税理65巻15号(2022年)120頁、阿部雪子「判批」新・判例解説Watch32号(2022年)245頁、佐藤英明「判批」TKC税研情報31巻4号(2022年)8頁、道下知子「判批」税務QA244号(2022年)53頁がある。

4) 本判決の評釈としては、首藤重幸「判批」税研39巻1号(2023年)102頁、拙稿「判批」税務QA250号(2023年)92頁、木山泰嗣「判批」税経通信78巻7号(2023年)157頁、品川芳宣「判批」TKC税研情報32巻2号(2023年)35頁、栗原克文「判批」TKC税研情報32巻3号(2023年)44頁、黒住茂雄「判批」月刊税務事例55巻5号(2023年)86頁がある。

あろうか。

そもそも、所得税法12条は実質所得者課税の原則を定めているとされるが、その意義について、法律的帰属説と経済的帰属説の2つの見解があるとされる。そのうち、法律的帰属説とは、課税物件（収益）の法律上（私法上）の帰属につき、その形式と実質が相違している場合には、実質に即して帰属を判定すべきであるという趣旨に所得税法12条を理解する考え方であるのに対して、経済的帰属説とは、課税物件の法律上（私法上）の帰属と経済上の帰属が相違している場合には、経済上の帰属に即して課税物件の帰属を判定すべき事を定めたものであると理解する考え方である⁵⁾。

このような見解のうち、経済的帰属説に対しては、経済上の帰属の判定には實際上多くの困難が生じ⁶⁾、租税法律関係がきわめて不明確になる⁷⁾というデメリットが指摘されている。そのため、法律的帰属説は、経済的帰属説に比べて帰属の判定基準が明確であり、所得の人的帰属の判定において納税者の予測可能性・法的安定性および税務行政の適正・公平な執行可能性の保障に資するものと評価されている⁸⁾。このようなことから、学説上は法律的帰属説が通説であるとされ⁹⁾、実務上も法律的帰属説を前提とした裁判例¹⁰⁾が多くみられる。本判決も「同条は、課税物件（収益）の法律上（私法上）の帰属につき、その形式と実質が相違している場合には、実質に即して帰属を判定すべきとする趣旨のものであると解される。」と

5) 金子宏『租税法（第24版）』弘文堂（2021年）182頁。

6) 金子・前掲注 5）183頁。

7) 佐藤英明『スタンダード所得税法（第3版）』弘文堂（2022年）308頁。

8) 谷口勢津夫『税法基本講義（第7版）』弘文堂（2021年）262頁。

9) 佐藤・前掲注 7）309頁。ただし、谷口教授は「『法律上（私法上）の真実の権利者』と『収益の内容・実質を構成する経済的利得を経済的に（事実上・實際上）享受している者』とは、実際上はほとんどの場合一致するのである（そうでなければ、私法制度の存立の基盤が失われることになる）から、両説で帰属の判定結果が異なる場合が仮にあるとしても、それはごく限られた場合であろう。」（谷口・前掲注 8）262頁）と指摘している。

10) 東京高判平成2年12月12日税資181号867頁、横浜地判平成13年10月10日税資251号順号8999、大阪地判令和元年12月5日税資269号順号13352等参照。

述べていることから、法律的帰属説を前提としているものと思われる。

それでは、所得税法12条を法律的帰属説の立場で解釈した場合、本判決の判断は妥当といえるのであろうか。本件の事実関係によれば、本件各使用貸借契約に基づき、A及びBは本件各土地の使用収益権を有効に有している。そして、当該権利を前提として、A及びBは第三者との間で本件各土地に係る賃貸借契約を締結し、本件各土地の賃借人から本件各駐車場収入を実際に収受している。そうすると、本件は「課税物件(収益)の法律上(私法上)の帰属につき、その形式と実質が相違している場合」に該当せず、所得税法12条の適用の余地はないように思われる。

これに対して本判決は、使用貸借の無償性から本来使用貸主の承諾を得ない限り、使用借主は法定果実收取権を有しないこと等を理由に、A及びBがXから使用貸借に基づく法定果実收取権を付与されたことで、当然に実質的にも本件各土地からの収益を享受する者と断ずることはできないと判断している。そして、A及びBが本件各取引等に関し、特段の出捐をしたとは認められないことや、A及びBがXから親族間の情誼により相当の援助を受けていた関係にあったこと等の事実を踏まえて、XからA及びBに対する法定果実收取権の付与は形式的なものであり、A及びBは「単なる名義人」に過ぎないと判示した。

しかし、前述したように、本件においてA及びBは、法定果実收取権を付与された上で、第三者との間で本件各土地に係る賃貸借契約を締結し、本件各土地の賃借人から本件各駐車場収入を実際に収受している。また、所得税法12条の適用要件を規定した文言を再度確認すると、「資産又は事業から生ずる収益の法律上帰属するとみられる者が単なる名義人であつて、その収益を享受せず、その者以外の者がその収益を享受する場合」となっている。すなわち、この文言からすると、実際に収益を享受している者は「単なる名義人」にあたらぬことになる。そうなると、A及びBが「単なる名義人」となる余地はなく、所得税法12条の適用は出来ないはずである。

それにもかかわらず、本判決が上記のような判断を下したのは、仮に、本件のようなケースにおいて原判決と同様の判断をした場合、今後は不動産の収益を簡単に家族に分散することが可能となるからではないだろうか。そのような憂慮は確かにあるが、それは所得税法12条を租税回避行為の否認規定のごとく適用することと同義である。しかし、同条は租税回避行為の否認規定ではないのだから、そのように同条を捉えて適用するのはやはり問題があるといわざるを得ない。

むしろ、本件のようなケースでは、使用借主に対してみなし贈与課税すべきであったのではないかと思われる。というのも、使用貸借に基づく土地等の貸与の場合には、使用借主は賃料相当額の経済的利益を受けているからである。相続税法9条の規定によれば、この利益は使用借主が贈与により取得したものとみなされ、贈与税の課税対象となるはずである。それでは、本件のようなケースにおいて、所得税法12条ではなく、相続税法9条の適用は考えられないだろうか。以下ではこの点を検討していきたい。

三 相続税法9条の適用の可否

1. 相続税法9条と相続税法基本通達9-10

相続税法9条は、以下のように規定している。

第五条から前条まで及び次節に規定する場合を除くほか、対価を支払わないで、又は著しく低い価額の対価で利益を受けた場合においては、当該利益を受けた時において、当該利益を受けた者が、当該利益を受けた時における当該利益の価額に相当する金額（対価の支払があつた場合には、その価額を控除した金額）を当該利益を受けさせた者から贈与（当該行為が遺言によりなされた場合には、遺贈）により取得したものとみなす。ただし、当該行為が、当該利益を受ける者が資力を喪失して債務を弁済することが困難である場合において、その者の扶養義務者から当該債務の弁済に充てるためになされたものであるときは、その贈与又は遺贈により取得したものとみなされた金額

のうちその債務を弁済することが困難である部分の金額については、この限りでない。

このように、無償で何らかの経済的利益を受けた者に対しては、みなし贈与課税がなされることになっている¹¹⁾。そして、このことは、相続税法基本通達9-10でも以下のように確認されている。

夫と妻、親と子、祖父母と孫等特殊の関係がある者相互間で、無利子の金銭の貸与等があった場合には、それが事実上贈与であるのかにかかわらず貸与の形式をとったものであるかどうかについて念査を要するのであるが、これらの特殊関係のある者間において、無償又は無利子で土地、家屋、金銭等の貸与があった場合には、法第9条に規定する利益を受けた場合に該当するものとして取り扱うものとする。……

そのため、親子間で無利息融資がなされた場合においては、利息相当額の経済的利益の額が贈与により取得されたものとみなして贈与税が課されるケースがある¹²⁾。しかしながら、親族間で使用貸借に基づく土地等の貸与が行われた場合について、このようなみなし贈与課税が行われているケースは、近年では管見の限り存在しない。それは、上記通達の続きに、以下のようなただし書きが付されているためである。

……ただし、その利益を受ける金額が少額である場合又は課税上弊害がないと認められる場合には、強いてこの取扱いをしなくても妨げないものとする。

すなわち、親族間で使用貸借に基づく土地等の貸与が行われたとしても、当該土地の賃料相当額である経済的利益の額が少額であり、使用借主

11) みなし贈与の認定にあたっては、当該経済的利益を受けさせた者の財産の減少と、当該経済的利益との間に、贈与の同視するに足る法的な因果関係が存在することが必要である旨を指摘するものとして、大阪高判平成26年6月18日判例集未登載がある。

12) 国税不服審判所裁決平成元年6月16日裁決事例集37号241頁参照。

に対してみなし贈与課税をしなくても課税上弊害がないと認められることから、実際にみなし贈与課税がなされているケースはほとんどないようである。

これに対して、かつて課税当局は、親族間の土地の使用貸借につき、借主側に借地権相当額の贈与があったものとして課税していた頃があった¹³⁾。しかし、大阪地判昭和43年11月25日¹⁴⁾（以下、「昭和43年大阪地判」という。）がそのような課税に係る処分を取り消したため、それ以後、課税当局は、個人間の使用貸借につき、借地権相当額の認定課税を行わなくなったとされる¹⁵⁾。

それでは、なぜ昭和43年大阪地判は、個人間の使用貸借に係る借地権相当額の認定課税を否定したのであろうか。以下では、昭和43年大阪地判の内容をみていきたい。

2. 大阪地判昭和43年11月25日

(1) 事案の概要

まず、この事案の概要を確認したい。この事案の原告であるXは、昭和40年10月頃にXの夫であるAが所有する土地の一部（以下、「本件土地」という。）を使用貸借により無償で借り受け、他に賃貸する目的で2階建て共同住宅を建築した。これに対して、所轄税務署長Yは、Xが本件土地の所有者であるAから本件土地を無償で使用する経済的利益の贈与を受けたものと認め、また贈与税の申告をしていないので無申告加算税を賦課することとして、贈与税決定処分及び無申告加算税賦課処分（以下、「本件課税処分」という。）を行った。Xは、これを不服として、所定の不服申立手続きを経て、上記処分の取消しを求めて出訴した。

13) 昭和40年4月27日直審（資）3、直資7「土地の無償使用に係る贈与税及び相続税の取扱いに関する暫定執務基準について」参照。なお、品川・前掲注4）44頁も参照。

14) 行集19巻12号1877頁。

15) 品川・前掲注4）45頁。

裁判において、Yは、「本件における土地の無償使用関係は、……無償の地上権によるものというべきである。」と主張した。これに対して、Xは、「使用貸借は、無償で相手方にもものを使用させるという一面において、贈与に類似するけれども民法はこれについて、使用貸借という典型契約の成立を認めているから贈与は成立せず、税法上における解釈も民法のそれと別異に解する理由がない」と主張した。また、Yが、XとA間の本件土地の無償使用関係は使用貸借ではなく、無償の地上権によるものと主張することに対して、Xは「本件土地の使用関係が使用貸借によるものであることは、明白である」とも主張した。

(2) 判 旨

このような当事者の主張に対して、昭和43年大阪地判は、以下のように判示して、本件課税処分を取り消した。

まず、Yの主張に対しては、以下のように述べてその主張を退けている。

……夫婦間の土地の使用関係が当然に地上権を設定するものと解すべき法令上又は理論上の根拠はないのみならず物権である地上権が債権である賃借権等に比し土地使用の目的を達するのにより有利であるからといって親族間における土地使用の関係が常に地上権を設定するものと認めるのは相当でなく、むしろ、親族間における土地利用が愛情等の特殊なきずなによって結ばれ、その基礎の上に成立したものであればその間に何等利害関係の対立はないのであるから経済的利害について無色ともいうべき使用貸借が最も適合するといふべきであって、地上権のような強力な物権を設定する必要性は毫も存しないとわなければならない。

さらに、Xの主張に対しても、以下のように述べている。

原告は、本件土地の使用関係が民法上の使用貸借であることから何らの経済的利益を生じないと主張する。本件土地の使用関係が対価関係に立たない

無償の使用貸借であることは前記認定のとおりであるけれども税法上における経済的利益の有無は、当該法律関係の形式と性質によって決定されるものではなく、もっぱら経済的実質によって決定されるものであって、原告主張のとおり本件土地の使用関係が使用貸借であることは経済的利益の存在を認定する上においては何らの妨げとなるものではなく、証人……の証言によれば原告は本件土地を使用して共同住宅を建築し、これを他人に賃貸して賃料収入を挙げている事実が認められるから夫婦別産制をとるわが法制下においては、原告は、自己の営む事業によって自己の所得をえているのであり、原告は税法上の見地においては独立の経済主体として本件土地を夫……から借用することによって相当の経済的利益をうけているものというべく、右利益は、原告が夫から直接贈与をうけたものではないが、贈与をうけたのと同様の経済的効果を有するものであるから対価を支払わないで利益をうけた場合に当り相続税法第九条により原告は夫……から利益の価額に相当する金額を贈与により取得したものとみなされることとなる。

すなわち、昭和43年大阪地判は、夫婦間の土地の使用貸借が無償の地上権の設定と同義であるとするYの主張を退けつつも、使用貸借が無償であるから借主側に何ら経済的利益は生じていないとするXの主張をも退けたのである。そして、Xが受けたとされる経済的利益については、以下のよう

に述べている。

元来動産不動産もしくは金銭たるを問わず、これを貸借した場合において右貸借に伴う借主の負担は、使用料として貸主に支払うのが原則でありこの関係の成立により物の貸借における交換価値関係が成立する。金銭における利息、動産、不動産における賃料は、正にかかる経済的関係を示すものに外ならない。

しかるに使用貸借においては、かかる交換価値の関係は、一方的に貸主の側のみ存し借主の側には存しないため借主の利益を考察する場合においては、対価関係を有する賃貸借における賃料相当額をもって右の使用料すなわち借主の利益と観念するのが相当である。

そして一年間における賃料(地代)相当の利益は、土地の時価額に純益にあたる年六分、税金その他の維持費にあたる年二分合計年八分を乗じた額をもって相当とする……。

このことを前提に、昭和43年大阪地判は、この事案においてXが受けた利益は年間128,262円40銭となり、それは当時の贈与税の基礎控除額40万円を下回るから、Yが行った本件課税処分は違法であると判示した。

3. 令和4年大阪高判の事案との関係

このように、昭和43年大阪地判は、使用貸借によって使用貸主から使用借主に対する経済的利益の贈与はがあると認定したものの、その金額は贈与税の基礎控除の範囲内であるとして、課税処分を取り消した。すなわち、使用貸借の場合、地上権や賃借権のような譲渡可能な権利が生じない一方、使用借主には目的となった土地を実際に無償にて使用できたことによる経済的利益が生じており、相続税法9条により、使用借主は使用貸主から当該利益を贈与により取得したものとみなされるものの、1年当たりの当該利益の額が低額であるため、結果として課税関係は生じないということである。このようなことから、前述したように、課税当局は個人間における土地の使用貸借に係るみなし贈与課税を行わなくなった。さらには、昭和48年11月1日に個別通達である「使用貸借に係る土地についての相続税及び贈与税の取扱いについて」(直資2-189(例規))が発遣された。その1項では、「建物又は構築物(……)の所有を目的として使用貸借による土地の借受けがあった場合においては、……当該土地の使用貸借に係る使用権の価額は、零として取り扱う。」と定められている。そのため、大阪高判令和4年7月20日(以下、「令和4年大阪高判」という。)の事案において、課税当局は所得税法12条を適用して課税をしようとしたと考えられる。

しかし、昭和43年大阪地判の事案と令和4年大阪高判の事案において決

定的な差異が2つある。1つ目は、使用貸借された土地の規模の違いである。昭和43年大阪地判の事案は、目的となった土地の広さが189.28平米（57.26坪）であったのに対して、令和4年大阪高判の事案では3331平米（1007.63坪）もあった。すなわち、約17.6倍もの差がある。仮に昭和43年大阪地判の事案で土地の広さが令和4年大阪高判と同じであったと仮定すると、使用借主が贈与により取得したものとみなされる経済的利益の額は225万7千円余となり、当時の贈与税の基礎控除額を上回り、贈与税の課税がなされるべき事案であったということになる。時代も違えば場所も違う¹⁶⁾ため、単純に言い切れない部分はあるものの、令和4年大阪高判の事案における使用借主が受けた経済的利益の額は、相当高額であったといえるのではないだろうか。

2つ目は、昭和43年大阪地判の事案では、使用借主は使用貸主から土地のみを借り受け、その上に賃貸用建物を自ら建てたのに対して、令和4年大阪高判の事案では、使用貸主によって構築された駐車場経営を使用借主がそのまま引き継いだという違いである。すなわち、令和4年大阪高判の事案は、収益基盤をすでに築いた状態で土地を使用貸借したということである。この状態を、首藤名誉教授は、「営業権の贈与を連想させる」¹⁷⁾と評価している。そうすると、令和4年大阪高判の事案では、前述した当該土地を無償で利用できた経済的利益の他に、駐車場の「営業権」を無償で譲り受けたことによる経済的利益もまたみなし贈与課税の対象となる可能性があるものと思われる。

以上のように考えると、令和4年大阪高判の事案は、相続税法基本通達9-10がいうような「その利益を受ける金額が少額である場合又は課税上弊害がないと認められる場合」には当たらないと考えられる。そうすると、令和4年大阪高判の事案では、本来的には相続税法9条に基づくみなし贈与課税がなされるべきであったと思われる。

16) なお、昭和43年大阪地判は吹田市の事案、令和4年大阪高判は枚方市の事案である。

17) 首藤・前掲注3)89頁。

四 おわりに

本稿では、不動産の使用貸借契約に基づき、使用貸主から使用借主に対して使用収益権が付与された場合の課税関係について、所得税法12条や相続税法9条の適用の可否を検討してきた。

まず、所得税法12条の適用の可否については、令和4年大阪高判の判断が妥当といえるか、その原審である大阪地判令和3年4月22日(以下、「令和3年大阪地判」という。)と比較しながら検討した。両者の相違は、令和3年大阪地判が、民法上、本件各土地の使用収益権がA又はBに与えられており、それに基づきその収益を実際に収受していることを重視しているのに対して、令和4年大阪高判が、民法上、本件各土地の使用収益権を有していることやそれに基づいて実際にその収益を収受していたとしても、それだけでは「実質的にも本件各土地からの収益を享受する者と断ずることはできない」と指摘している点にある。そして、令和4年大阪高判は、当該事案において租税回避目的が認められることや、A及びBがXから親族間の情誼により相当の援助を受けていた関係にあったことから、A及びBは単なる名義人であると判断している。しかし、当該事案においてA及びBは、法定果実収取権を付与された上で、第三者との間で本件各土地に係る賃貸借契約を締結し、本件各土地の賃借人から本件各駐車場収入を実際に収受している。また、所得税法12条の適用要件を規定した文言からすると、実際に収益を享受している者は「単なる名義人」にあたらないことになる。そうなると、A及びBが「単なる名義人」となる余地はなく、所得税法12条の適用は否定されるものと思われる。

しかし、このようなケースにおいて令和3年大阪地判の判断を肯定すると、不動産の収益を簡単に親族に分散することが可能となってしまう。そこで、本稿では、このようなケースにおける相続税法9条の適用の可否を検討した。相続税法9条は、無償で経済的利益を受けた場合に当該利益を

贈与により取得したものとみなして贈与税を課することを規定しているが、相続税法基本通達9-10により、実務上、「その利益を受ける金額が少額である場合又は課税上弊害がないと認められる場合」には、あえてみなし贈与課税をしないものとされている。また、個別通達である「使用貸借に係る土地についての相続税及び贈与税の取扱いについて」によって、個人間の土地の使用貸借につき、「当該土地の使用貸借に係る使用権の価額は、零」として取り扱われている。本稿では、このような取扱いの契機となったとされる昭和43年大阪地判を検討したが、この事案は、使用借主が1棟の賃貸用建物を建築するにあたって使用貸主から土地を借り受けたのみで、使用借主が受けた経済的利益の額が少額であったため、課税当局の課税処分が取り消されたものであった。そのため、昭和43年大阪地判の判断枠組みを令和4年大阪高判の事案に当てはめた場合、この事案では相続税法9条の適用の可能性は十分にあったと思われる。さらに、昭和43年大阪地判の事案では、使用借主は使用貸主から土地のみを借り受け、その上に賃貸用建物を自ら建てたのに対して、令和4年大阪高判の事案では、使用貸主によって構築された駐車場経営を使用借主がそのまま引き継いだという相違点もある。そのため、令和4年大阪高判の事案では、駐車場の「営業権」を無償で譲り受けたことによる経済的利益もまた、みなし贈与課税の対象となる可能性があるものと思われる。

このように、本稿では、不動産の使用貸借契約に基づき、使用貸主から使用借主に対して使用収益権が付与された場合の課税関係について考察してきた。ここまで考察してきたことを前提とすれば、そのような課税関係については、令和4年大阪高判のように、所得税法12条を租税回避行為の否認規定のごとく適用するよりも、使用借主が受けた経済的利益に対して相続税法9条に基づくみなし贈与課税をする方がより問題点が少ないものと考えられる。