

論文

土地使用貸借と不動産所得の人的帰属について

—大阪高裁令和4年7月20日判決事案を中心に—

橋 光 伸

概 要

使用貸借契約においては、使用借主は使用貸借の目的物を使用収益することを認められているため、目的物が土地などの不動産の場合、使用借主は当該不動産を第三者に転貸することによって賃料を得ることができる。この場合、賃料に係る不動産所得が誰に帰属するのかという所得の人的帰属の問題が生じる。

近時、意図的に使用貸借を節税策として利用する例も出てきている。本稿で取り上げた大阪高裁令和4年7月20日判決の事案は、将来の相続税に関わる節税策の一環として、駐車場の貸付業を行っていた土地所有者が、子らと土地使用貸借契約を締結し、駐車場の経営者を子らに変更した事例である。本件では、第一審は賃料収入は使用借主である子らに帰属するとしたのに対し、控訴審では土地の所有者(使用貸主)に帰属するとして、異なる判断が示された。

本稿では、本事案を題材として、土地使用貸借と不動産所得の人的帰属の関係について検討するとともに、使用貸借契約を利用した租税回避行為への課税上の対応策について考察を行った。

I 問題の所在

民法上、使用貸借とは、当事者の一方(貸主)がある物を引き渡すことを約束し、相手方(借主)がその引渡しを受けた物について無償で使用収益をして契約が終了したときに返還を約することによって成立する契約である(民法593条)¹⁾。親族間で不動産を無償で貸与する場合などがそれに当たる。

なお、この「無償で」という要件は、ある程度緩く解されており、使用借主が固定資産税の支払い等一定の負担を負う負担付使用貸借契約も、使用貸借契約の一類型であるとされる。

使用貸借存続中において、使用借主は使用貸借の目的物を使用収益することができる。したがって、目的物が土地などの不動産の場合、使用借主は当該不動産を第三者に転貸することによって、賃料を得ることができる²⁾。この場合、賃料に係る不動産所得が誰に帰属するのかという所得の人的帰属の問題が生じる。

これについて、課税当局から通達等で公式の見解を示したものは見当たらないが、後述する裁判の控

1) 潮見佳男『民法(全)第3版』(有斐閣, 2022) 419頁

使用貸借は、債権法改正前は要物契約とされていたが、改正後は諾成契約へと改められた(令和2年4月1日施行)。

2) 使用借主は、借用物を第三者に転貸するためには使用貸主の承諾を得る必要がある(民法594条2項)。

訴審において、課税庁側は「課税実務の運用においても、父親の土地を無償で借り、月極駐車場（青空駐車場のような簡易なもの）として賃貸し、それによって得られる利益を自ら費消している者について、同人が形式的・表面的に賃借人から得ているように見える利益は父親に帰属すると広く解されている」と主張している³⁾。国税庁の実務経験者の執筆した解説書等においても、青空駐車場のような単に土地のみの貸付けや「アスファルト敷」等の簡易な構築物を設置しての貸付けの場合には、不動産所得は、土地の所有権者である使用貸主に帰属し、賃料を使用借主が受け取った場合には、賃料相当額を使用貸主が使用借主に贈与したものとみなされる旨の記述がある⁴⁾。土地の所有権者が真実の権利者であると考えていることになるが、これが課税実務の一般的な取扱いのようである。

しかしながら、私法上、使用貸借が有効に成立しているのであれば、使用借主は使用収益権を認められているのであるから、収益を享受する「真の権利者」は使用借主であると考え、不動産所得は使用借主に帰属するという解釈も可能であるように思われる。ただし、使用借主に所得が帰属するという考え方をとると、親族間において使用貸借契約を用いることで容易に不動産所得を移転し税負担を減少させることが可能になるという別の問題もある。

これまでも使用貸借における所得の帰属をめぐる争いになる例は見られたところであるが、使用貸主が収益を実質的に享受していると見られる事例⁵⁾等であり、事実認定により結論が左右される面もあり、裁判所の考え方が必ずしも明確に示されているわけではない。こうした中で、近時、意図的に使用貸借を節税策として利用する例も出てきている。本稿で取り上げる大阪高裁令和4年7月20日判決の事案⁶⁾は、将来の相続税に関わる節税策の一環として、駐車場の貸付業を行っていた土地所有者が、子らと土地使用貸借契約を締結し、駐車場の経営者を子らに変更した事例であるが、本件では、審判所、第一審、控訴審で不動産所得の帰属についてそれぞれ異なる判断が示された。所得の帰属と不動産の貸付から生じる経済的利益の課税のあり方について考察する上で、興味深い事例であると考えられるため、素材として検討を行うこととした。

II 事案の概要

納税者Xは、農業に従事するとともに、多数の不動産を所有し賃貸料収入を得ていた。また、Xの長男Aは、Xの意向を受けてC税理士法人にXの所有する不動産の節税対策等について相談し助言を受けていた。Xは、税理士の助言のもと、自らが所有し駐車場として賃貸している土地（P土地及びR土地）について、平成26年1月25日付けで長男AとP土地、長女BとR土地の使用貸借契約を結んだ。同時に当該土地に敷設されたアスファルト舗装・車止め・フェンスをA及びBに贈与する旨の贈与契約書も作成された。この贈与契約書には、駐車場賃貸借契約についてはA及びBがそれぞれその地位を引き継ぐこととする旨の記載がされていた。（この贈与契約に基づきA及びBは贈与税の申告も行っている。）

³⁾ 大阪高裁令和4年7月20日判決（令和3年（行コ）第64号）【データベース名】TKC法律情報データベース 文献番号25593721（最終閲覧日：令和5年5月29日）

⁴⁾ 高野弘美、黒田治彦共著『Q&A 不動産所をめぐる税務 令和4年改訂版』（大蔵財務協会、2022）34頁。
尾崎洋介「不動産所得に係る実質所得者課税の原則について」『税大論叢』102号（2021）156頁にも、課税実務では所得は使用貸主である土地の所有権者に帰属するものとして取り扱われている旨の記述がある。

⁵⁾ 東京地裁平成30年1月19日判決（平成27年（行ウ）第660号）【データベース名】TKC法律情報データベース 文献番号25551932（最終閲覧日：令和5年5月31日）

⁶⁾ 前掲注3

使用貸借契約後、駐車場の賃借人には賃貸人が変更となる旨の連絡をし、平成26年2月分以降の賃料はA及びBの口座に振り込まれていた。

これを受けてXは、その駐車場から得られる賃料収入については、平成26年1月分まではXの不動産所得であり平成26年2月分以降はA及びBの不動産所得であるとして、不動産所得の総収入金額を平成26年1月の1か月分であるとする平成26年分所得税の確定申告を行った。

その後税務調査があり、課税庁は、平成26年分2月以降の本件駐車場収入はいずれもXに帰属するものとして更正処分等を行った。

納税者Xは、本更正処分等を不服として課税庁への再調査請求を経て審査請求を行ったが、国税不服審判所は棄却の裁決を行ったことから⁷⁾、Xはこれらの処分の取消しを求めて出訴した。（なお、Xは第一審の途中の平成3年3月に死亡したため、本訴は子のA及びBが承継した。）

Ⅲ 主な争点及び両当事者の主張

本事案の主な争点は、平成26年2月以降の本件各駐車場からの賃料収入がXに帰属するか否かである。

なお、本事案の第一審では、納税者Xによる更正の請求に対する課税庁の更正をすべき理由がない旨の通知処分と増額更正処分が行われた場合の訴えの利益についても争われているが、本稿の論点とは異なるため記述を省略する。

主な争点について、課税庁Yと納税者Xはそれぞれ次のように主張した。

【課税庁Yの主張】

本件各使用貸借契約書は処分証書であるが、原告Xが自ら本件各使用貸借契約書に署名・押印していたとしても、Xは本件使用貸借契約書記載のとおり契約する意思を有していたとは考えられず、Xの真意に基づかずに本件各使用貸借契約書が作成されたものであるから、処分証書の法理における「特段の事情」が存在すると認められるべきであり、その記載のとおり契約が有効に成立しているとは認められない。

仮に、本件各使用貸借契約が有効に成立していたとしても、本件各使用貸借契約の実質からみて、本件各駐車場収入が誰に帰属しているかを判断すべきであり、本件の事実関係の下では、本件各土地の真実の権利者であるXに帰属すると認められる。所得税法12条に規定する「収益を享受する者」はXであり、A又はBが収受した本件各駐車場収入は、XがA又はBに本件土地を使用収益することを承諾したことの反射的效果にすぎないことからすると、A又はBは、所得税法12条の解釈において、単なる名義人にすぎない。

【納税者Xの主張】

原告X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、その内容を十分

⁷⁾ 国税不服審判所大阪支部平成30年10月3日裁決 審判所ホームページ <https://www.kfs.go.jp/cgi-bin/sysrch/prj/web/pub/listSaiketsuyoushi>（最終閲覧日：令和5年5月31日）

本裁決では、審判所は本件各使用貸借契約がXの意思に基づいて成立したものと認めず、不動産所得は審査請求人Xに帰属するとしたため、使用貸借が有効に成立している場合の所得の帰属についての判断はなされなかった。

に認識していたからこそ、本件確定申告時、自らの申告内容を当然なものとして考えていたのである。よって、本件各使用貸借契約書は真正に成立している。

本件各駐車場収入は、形式と実質のいずれもA又はBに帰属するのであり、Xに帰属することはなく、国のいう実質所得者課税の原則に照らしても、本件各駐車場収入がXに帰属することはない。

IV 第一審（大阪地裁）の判断

第一審の大阪地裁令和3年4月22日判決⁸⁾は、以下のように判示しXの請求を一部認容した。

(1) 使用貸借契約の成立について

原告が本件各使用貸借契約書の署名・押印時にその内容を全く認識していなかったと認めることはできず、かえって、原告が本件各使用貸借契約書の基本的な内容を認識した上で本件各使用貸借契約書に署名・押印した事実を優に認定することができる。

本件各使用貸借契約書の原告の署名・押印が真正なものであり、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ところ、この推定を覆す事情は見当たらない。

本件各土地の引渡しの事実と併せて、本件各使用貸借契約書の記載どおり、本件各使用貸借契約は成立したと認められる。

(2) 本件各駐車場収入の帰属について

本件各使用貸借契約は成立したと認められるところ、使用貸借契約は対価を払わないで他人の物を借りて使用収益する契約であるから（民法593条）、A又はBは、平成26年2月以降、原告から、本件各土地の使用収益権を与えられたことになる。そして、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ることになる。

所得税法12条は、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が単なる名義人であって、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には、その収益は、これを享受する者に帰属するものとして、所得税法の規定を適用する旨規定する。

・・・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、「単なる名義人であって、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X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」に当たるということもできない。

本件において、A又はBは、所有者である原告Xから、本件各土地の使用収益権を与えられ、これに基づき本件各土地を賃貸し、賃借人としての地位に基づき本件各駐車場収入を得ているのであって、民法上、形式上も実質上もその収益を享受しているのであるから、所得税法上においても、収益の帰属主

⁸⁾ 大阪地裁令和3年4月22日判決（平成31年（行ウ）第51号）【データベース名】TKC法律情報データベース 文献番号25571853（最終閲覧日：令和5年5月28日）

体であるとみるべきである。

したがって、所得税法上、本件各駐車場収入は、原告に帰属するとは認められず、A又はBに帰属すると認められる。

これに対し、課税庁は敗訴部分を不服として控訴した。

V 控訴審（大阪高裁）の判断

控訴審（大阪高裁令和4年7月20日判決）においては、XからA及びBに対するアスファルト舗装部分の贈与契約が無効かどうか争点の一つとなっており、課税庁は、「付合した本件各舗装部分を含む本件各土地を目的とする使用貸借契約が成立していたとは認められない。仮にかかる使用貸借契約が成立していたとしても、平成26年2月以降の賃料はXに帰属する。」と主張した。

これに対し、裁判所は大要以下のように判示し、本件駐車場収入はXに帰属すると認め、原判決の国敗訴部分を取り消した。

（1）使用貸借契約の成立について

アスファルト舗装された地面のうち、アスファルト混合物が含まれる表層及び基層部は、土地の構成部分となり、独立の所有権が成立する余地はないというべきである。したがって、・・・本件各贈与契約のうち前記舗装部分等を対象とする部分はいずれも無効といわなければならない。

しかし、A及びBが本件各舗装部分等を所有するという本件各使用貸借契約の目的は、本件各贈与契約が同時に締結されたことや同契約書の記載から合理的に解釈されることに止まり、本件各使用貸借契約書上は、付合している本件各舗装部分をも含む本件各土地を使用貸借したものと解したとしても、特段整合しない記載は認められない。むしろ、同契約書には、使用貸借の目的は、AやBが本件各土地を駐車場として使用することにある旨記載されていることからして、本件各使用貸借契約の対象を、付合した本件各舗装部分をも含む本件各土地と解した方が自然で合理的とも評価できるのである。そして、本件各贈与契約書にも、A及びBが本件各舗装部分上で駐車場賃貸事業を営むことが記載されていて、本件各舗装部分の所有権の帰属について当事者に法律の錯誤があったものの、本件各取引の結果、本件各使用貸借により、付合した同部分も含めた本件各土地上でA及びBが駐車場賃貸事業を営むことは当事者双方が明確に認識していたのであるから、本件各使用貸借契約書の作成により本件各使用貸借契約が成立したと認定できるのであれば、その内容は本件各舗装部分を含む本件各土地を使用貸借させるものであると解するのが合理的というべきである。

同契約書の記載及び体裁からすれば、・・・亡XとA及びBとの間で各土地使用貸借契約がそれぞれ成立したものと認めるのが相当である。

以上によれば、A及びBは、本件各土地について、本件各使用貸借契約に基づく収益権としての使用借権を有するから、本件駐車場から「生ずる収益の法律上帰属するとみられる者」に当たることとなる。

（2）本件各駐車場収入の帰属について

イ 所得税法12条は、租税負担の公平を図るため、資産から生ずる収益の帰属について、名義又は形式とその実質が異なる場合には、当該資産の名義又は形式にかかわらず、当該資産の真実の所有者に

帰属させようとした趣旨と解される。そして、所得税基本通達12-1が「法第12条の適用上、資産から生ずる収益を享受する者がだれであるかは、その収益の基因となる資産の真実の権利者がだれであるかにより判定すべきである。」と規定しているのもこれと同じ趣旨と解され、合理的なものと解すべきである。

ロ 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A及びB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Xが、子であるA及びB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X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A及びB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X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。

ハ 本件各取引は、亡Xの相続にかかる相続税対策を主たる目的として、亡Xの存命中は、本件各土地の所有権はあくまでも亡Xが保有することを前提に、本件各土地による亡Xの所得を子であるA及びB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収取権を付与したものにすぎないものと認められる。

したがって、たとえ、本件各取引後、本件各土地の駐車場の収益がA及びBの口座に振り込まれていたとしても、そのように亡Xが子であるA及びBに対する本件各土地の法定果実収取権の付与を継続していたこと自体が、亡Xが所有権者として享受すべき収益を子に自ら無償で処分している結果であると評価できるのであって、やはりその収益を支配していたのは亡Xというべきであるから、平成26年2月以降の本件各駐車場の収益については、A及びBは単なる名義人であって、その収益を享受せず、亡Xがその収益を享受する場合に当たるといふべきである。

VI 検 討

本事案は、土地を多く所有している高齢者の相続税対策がからんだ収益の移転行為が問題となったものであるが、第一審と控訴審で不動産所得の帰属の判断が分かれ、控訴審では逆転で課税庁の課税処分が適法と認められた。

これにより、使用貸借契約による所得の人的帰属の変更は認められず、土地使用貸借を利用した安易な節税策に一定の歯止めがかかったという見方もできるものの、私法上有効な契約の法的効果から離れて所得の帰属の判断を行った控訴審の判断方法には疑問が残る。以下、検討を行う。

（1）所得帰属の議論の前提としての本件使用貸借契約の成否

本事案では、議論の前提問題としてXと子A及びBの間で使用貸借契約が有効に成立しているかが争点の一つとなった。

本件各使用貸借契約書はXの真正な署名・押印がなされており、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（民法 228 条 4 項）。課税庁は第一審において、税務調査の際の応接内容等から、Xが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して、本件各使用貸借契約は成立していなかったと主張した。

また、控訴審においては、物権法上の「不動産の付合」（民法 242 条）⁹⁾の考え方により、アスファルト舗装部分は土地の構成部分となり、独立の所有権は成立しないとして、アスファルト舗装部分等を対象とする贈与契約は無効であると判断されたが、一審、二審とも裁判所は本件各使用貸借契約が有効に成立していると認めた。これは裁判所の事実認定によるものである。

したがって、A及びBは私法上Xから各土地の使用収益権を与えられて有していたことになる。

（2）実質所得者課税の原則と所得の帰属

判決でも言及されている所得税法 12 条は、「実質所得者課税の原則」を定めたものとされ、租税法の基本原則である「実質課税の原則」の、所得の人的帰属の判定の場面における現れであるとされる。ここでは、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が単なる名義人であって、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には、その収益は、これを享受する者に帰属するものとして、所得税法の規定を適用する旨規定している。

この規定の解釈については、法律的帰属説と経済的帰属説の2つの見解がある。法律的帰属説は、法律上（私法上）収益を享受する権利を基準にし、かつ、その権利の享有主体につき形式・外観と実質・実体とが食い違う場合には後者を基準にして、所得の帰属を判定する考え方である。これに対して、経済的帰属説は、経済的に（事実上・實際上）収益を享受する事実を基準にして、所得の帰属を判定する考え方である¹⁰⁾。

文理的にはどちらの解釈も可能であるが、法律的帰属説は、経済的帰属説に比べ、納税者の予測可能性・法的安定性及び税務行政の適正・公平な執行可能性の保証に資するものであること等から、通説的地位を占めているとされる¹¹⁾。

また、所得税基本通達 12 - 1 は、所得税法 12 条における「資産…から生ずる収益」を享受する者の判定について定めた通達であり、「法 12 条の適用上、資産から生ずる収益を享受する者がだれであるかは、その収益の基因となる資産の真実の権利者がだれであるかにより判定すべきであるが、それが明らかでない場合には、その資産の名義者が真実の権利者であるものと推定する」旨規定している。この取扱いの趣旨について、通達の逐条解説書では、「本通達では、少なくとも資産から生ずる所得については、法律上の真実の権利者が経済的・実質的にも収益の帰属者であるという考え方に立ち、法律上の形式がその法的実質と異なる場合にはその実質によるものであることを示しているにすぎない」と説明し、法

⁹⁾ 甲の所有する不動産に、乙の所有する動産が従として付合したとき、付合物は甲の所有物となる。
潮見 前掲注 1 167 頁参照

¹⁰⁾ 谷口勢津夫『税法基本講義 第7版』（弘文堂、2021）261 頁

¹¹⁾ 同上 262 頁

律的帰属説の立場に立つことを明言している¹²⁾。

通達は裁判所を拘束するものではないが、判決も当該通達の規定を「合理的なものと解すべき」としている。実質所得者課税の原則の法律的帰属説の理解に従えば、資産から生じる収益を享受する真実の権利者が所得の帰属者となると考えられる。

第一審判決は、使用貸借契約が有効に成立していることを前提として、「A又はBが原告X所有の本件各土地を第三者に賃貸しており、XとA又はBとの間に本件各使用貸借契約が締結されている本件において、本件各使用貸借契約によりXからA又はBに本件各土地の使用収益権が与えられていることになるから、当該賃貸に係る賃料収入（本件各駐車場収入）はA又はBに帰属することになる」と判断した。私法上の使用収益権の所在を重視した考え方と言える。

それに対し控訴審判決は、使用貸借契約が有効に成立していることは認めながらも、実質所得者課税の原則の適用については、次のような考え方で、土地所有者である亡Xが収益を享受する権利者であるという判断をした。

- A及びBが本件各土地の法定果実を収取できる根拠は使用借権であるが、・・・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Xが、子であるA及びB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A及びBに承継させたというのであるから、本件各取引は、亡X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A及びB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賃の承諾、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X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。
- 本件各取引は、亡Xの相続にかかる相続税対策を主たる目的として、亡Xの存命中は、本件各土地の所有権はあくまでも亡Xが保有することを前提に、本件各土地による亡Xの所得を子であるA及びB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収取権を付与したものにすぎないものと認められる。
- したがって、たとえ、本件各取引後、本件各土地の駐車場の収益がA及びBの口座に振り込まれていたとしても、そのように亡Xが子であるA及びBに対する本件各土地の法定果実収取権の付与を継続していたこと自体が、亡Xが所有者として享受すべき収益を子に自ら無償で処分している結果であると評価できるのであって、やはりその収益を支配していたのは亡Xというべきであるから、平成26年2月以降の本件各駐車場の収益については、A及びBは単なる名義人であって、その収益を享受せず、亡Xがその収益を享受する場合に当たるといえるべきである。

たしかに使用貸借契約に基づく使用借主の使用収益権は、賃貸借契約等のそれと比べると脆弱で不安定なものではあるが、私法上は有効に存在しているものであり、駐車場の借主等の関係者との間では、私法上の関係をベースに貸主・借主の関係が成り立っているのであるから、A及びBの転賃による賃料収入は、私法上使用収益権を認められた使用借主であるA及びBに帰属するとした第一審の考え方の方

¹²⁾ 榎田明ほか共編『所得税基本通達逐条解説 令和3年版』（大蔵財務協会、2020）110頁

が、法律的帰属説からは自然に導かれる考え方のように思われる¹³⁾。

所得の帰属が争われた事案ではないが、使用貸借において使用借主の土地利用に係る経済的利益の喪失による損害の請求を認めた事案（最判平成6年10月11日）¹⁴⁾などは、少なくとも私法上は、使用借主が使用収益権に基づく経済的利益の帰属主体である（法的権利者である）ことが前提になっている判決のようにも思われるのである¹⁵⁾。

控訴審の判決のように、使用借主に法定果実収取権を認めながら、「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」とし、「亡Xが所有権者として享受すべき収益を子に自ら無償で処分している結果である」としたのでは、何を基準に判断するのが不明確となる。私法上有効に成立している使用貸借契約及びその法的効果としてA及びBに付与された使用収益権とは別のところで所得の帰属の判断が行われることになるとすれば、それは実質所得者課税の原則における法律的帰属説の根拠とされる納税者の予測可能性・法的安定性を著しく不安定なものにするのではないだろうか。

また、控訴審判決は、亡Xの相続にかかる相続税対策を主たる目的として、本件各土地による亡Xの所得を子であるA及びB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収取権を付与したものにすぎないとしているが、相続税対策が目的の一つにあったとしても、土地の所有者が高齢となり、不動産貸付けの経営能力や判断力に不安が生じはじめた場合などには、生前に早期に不動産貸付けの経営主体を子に移すことを考え、土地の生前贈与によらず、私法上認められた使用貸借契約の形を利用して経営者を変更することに、一定の合理性が認められる場合もあるのではないかと考える。

Ⅶ 使用貸借契約を利用した租税回避行為への課税上の対応策

前項においては、実質所得者課税の原則を法律的帰属説の立場から考えるのであれば、法的に使用収益権を認められた使用借主に駐車場収入が帰属すると考えるのが自然ではないかとの私見を述べた。

ただ、このように使用貸借契約により所得の人的帰属が変更されるという考え方をとると、使用貸借契約を結ぶことで、「さしたる税負担もなく、所得の人的帰属の変更が可能となり、親族間での所得分割を容易に許す結果となる」ことが指摘されている¹⁶⁾。

実質的には、土地所有者が自ら駐車場を賃貸し、その賃料を子に贈与しているのと同じ経済効果があるものが、使用貸借契約の形を取ることで、税負担なく所得が親から子に移転されてしまうのは、課税の公平の観点からは問題があり、課税当局がこれを看過できずに課税しようとすることは無理からぬところがある。

では、現行税法のもとでどう対応するのだが、使用貸借契約を用いた租税回避行為に対応する課税の

13) 一審判決の方が自然であるとする評釈の例として次のものがある。

品川芳宣「親子間の土地使用貸借契約に係る駐車場収入の帰属（実質所得者課税課税の原則）」『TKC 税研情報』第32巻第2号（2023）35頁

14) 最高裁平成6年10月11日第三小法廷判決（平成3年（オ）第825号）【データベース名】TKC 法律情報データベース 文献番号 27827163（最終閲覧日：令和5年5月31日）

15) これについては、次の論稿を参考にした。

佐藤英明「使用貸借をめぐる所得税の課税関係」『税務事例研究』191号（2023）39頁

16) 佐藤 前掲注15 39頁

方法としては、(1) 所得課税において対応する方策、(2) 贈与課税で対応する方策の二つのアプローチが考えられる。

(1) 所得課税での対応

使用貸借が有効に成立していても、賃料収益の帰属主体に変更はなく土地の所有者(使用貸主)が帰属主体であるとして所得課税を行う考え方で、現行の課税実務や前述した大阪高裁令和4年7月20日判決はこの考え方によっている。この場合、駐車場収入は土地所有者の不動産所得となり、賃料を実際に収受している使用借主に対しては、相続税法9条により賃料相当額のみなし贈与課税を行うことになる。

しかし、前項で述べたように、私法上、使用貸借契約は不動産の利用に関する法的権原を使用借主に与えるものであるから、法律的帰属説の立場からは、私法上の使用借主の使用収益権を否定する形で使用貸主に所得が帰属するという点には疑問がある。どうした場合に使用借主の使用収益権に基づかない課税が行われるのか基準がはっきりせず、納税者は予測可能性の点で不安定な状態に置かれかねない。

また、借りた土地の上に使用借主が建物や工作物を設けて土地と一緒に貸し付けている場合等は、当該使用借主が賃貸人として賃料の帰属主体になると解するのが自然であろう。先の大阪高裁の判決では、アスファルト舗装等は土地と一体のものとして判断されたが、駐車場に設けた工作物の規模など、条件によっても異なることになり、判断が難しい場合もあるのではないかと。

したがって、私法上有効に成立している法律関係から離れた課税を行うことには慎重であるべきであり、私法上の使用借主の使用収益の権原を否認して土地所有者に課税を行うには、何らかの個別的否認規定を設ける必要があるのではないだろうか。

(2) 贈与課税での対応

使用貸借契約は、無償で使用借主に資産の使用収益の権原を与えるものであるから、使用借主はこれにより無償で経済的利益を得ているわけであり、これに対しては贈与税を課税すべきというのがより素直な考え方もかもしれない。

使用借主に使用収益権を認め、所得税について賃料収入の帰属主体とする一方、使用貸借契約によってもたらされる経済的利益に対しては別途贈与税を課税するというものである。

この場合、使用貸借によってもたらされる経済的利益(使用借権というべきもの)をいくらと評価するかが問題となるが、これについては、課税実務では個別通達「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」(昭和48年11月1日付直資2-189ほか)により、土地の使用貸借に係る使用権の価額は零として扱うこととされている。それは、使用借権が賃借権等と比べ「弱い」権利であるからと説明される。

IVで述べた大阪地裁の裁判においても、課税庁側は、「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」の認められない限り、課税上その経済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。)」と主張している。となると、土地の使用貸借契約締結時に、使用借権自体に経済価値を認めて贈与課税を行うのは難しいと考えられる。

一方、上記通達より前の事例だが、大阪地裁昭和43年11月25日判決では、妻が夫から無償で土地

を借り受けその上に共同住宅を建築して賃貸していた事例で、妻に対する贈与税の課税が争われた事案において、裁判所は、賃貸借における賃料相当額をもって借主の利益と観念するのが相当であるとしている¹⁷⁾。すなわち、賃貸借であれば土地の所有者に支払ったであろう賃料相当額の経済的利益について贈与を受けたものと見るというわけである。

この考え方からすれば、使用貸借で借りた土地を転貸した場合には、毎年の土地所有者に対する賃料相当額について無償で利益を受けたとして、相続税法9条により贈与課税を行うべしというのが一応の可能な方策ということになりそうである（毎年の贈与税の基礎控除額を超える額が実際には課税されることとなる）¹⁸⁾。

使用貸借契約を利用した租税回避行為への対応策について考察したが、以上のように、どのような方策をとるにしても課税上難しい論点が残りそうである。

仮定の話となるが、使用貸借の借主が土地所有者の子個人でなく同族会社であった場合には、所得税の回避行為と認められるときは所得税法157条（同族会社等の行為又は計算の否認等）の規定を適用して、通常の法形式と考えられる賃貸借契約があったものとして賃料相当額の課税を行うことになると思われる。だとすれば、個人間の使用貸借についても、賃貸借とみなして課税できるような個別的な根拠規定を設けて法的に問題を解決する¹⁹⁾ というのも一案ではないかと考えている。

参考文献

- 池本征男「親子間における使用貸借契約が有効に成立していた場合であっても、その土地の賃貸による収入は土地の所有者である親に帰属するとした事例」『国税速報』第6739号（2023）24頁
- 尾崎洋介「不動産所得に係る実質所得者課税の原則について」『税務大学校論叢』102号（2021）143頁
- 片山直子「使用貸借・賃貸借」『夫婦・親子と租税法（日税研論集81）』（日本税務研究センター，2022）183頁
- 木山康嗣「不動産所得の人的帰属」『税理』65巻15号（2022）120頁
- 黒住茂雄「不動産所得の帰属」『税務事例』55巻5号（2023）86頁
- 佐藤英明「使用貸借をめぐる所得税の課税関係」『税務事例研究』191号（2023）27頁
- 佐藤英明、辰巳聡「賃貸借中の土地について使用貸借契約が成立した後の不動産所得の人的帰属」『TKC 税研情報』31巻4号（2022）8頁
- 潮見佳男『民法（全）第3版』（有斐閣，2022）
- 品川芳宣「親子間の土地使用貸借契約に係る駐車場収入の帰属（実質所得者課税の原則）」『TKC 税研情報』32巻2号（2023）35頁
- 首藤重幸「節税策としての使用貸借の利用と事実認定」『税研』222号（2022）86頁
- 高野弘美、黒田治彦『Q&A 不動産をめぐる税務 令和4年改訂版』（大蔵財務協会，2022）
- 谷口勢津夫『税法基本講義 第7版』（弘文堂，2021）
- 中川一郎「妻が夫から無償で土地を借り受け使用した場合における相続税法9条による利益の計算方法」『シュトイエル』87号（1969）1頁
- 渡辺充「親子間の土地貸借契約の有効性と駐車場収入の帰属」『税理』65巻6号（2022）92頁

17) 大阪地裁昭和43年11月25日判決（昭和41年（行ウ）第83号）【データベース名】TKC法律情報データベース 文献番号21029290（最終閲覧日：令和5年5月31日）

18) なお、相続税法基本通達では、無償の貸与等について、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、しいて課税しなくてよいことに取り扱われている（相基通9-10参照）。

19) その場合には、生計を一にする親族間で行われた貸借による対価であっても、所得税法56条の適用から除外しておく必要がある。