

最近の裁判例から (12) – 土地使用貸借契約と収益の帰属 –**親子間での駐車場の土地使用貸借契約においてその収益は所得税法上土地所有者である親に帰属すると認められた事例**

(大阪高判 令4・7・20 裁判所ウェブサイト) 山本 正雄

駐車場として賃貸されている土地について、土地所有者である親がその子らに対して無償で使用収益させる使用貸借契約において、当該土地の駐車場収入が、所得税法上、土地所有者である親に帰属すると認められた事例。

1 事案の概要

A（第一審原告、個人）は、居住市内に多数の不動産を所有して賃料収入等を得ていた。Aの長男B（被控訴人）は、Aの自宅と同じ敷地内にある別棟の建物に、Aの長女C（被控訴人）は、同市内に居住していたが、いずれもA所有の土地建物に無償で居住し、固定資産税もAが支払っていた。

平成25年頃、Bは、Aの意向を受けて、A所有の不動産の相続税対策等について税理士に相談したところ、相続発生時には相続税納付のために一部土地を売却しなければならない可能性があることから、B及びCがA所有の土地を借りて、駐車場の経営・管理を行い、これにより収入を得ることの助言を受けた。

この助言により、AはB及びCとの間で、平成26年1月にそれぞれ使用貸借契約書を作成した。同契約書には、A所有の各土地を平成26年2月から10年間、固定資産税等相当額を賃料としてB及びCにそれぞれ賃貸し、B及びCは、Aの承諾により各土地の転貸または賃借権譲渡等を行うことができる旨が記載されていた。

また、AはB及びCとの間で、各土地上に

敷設されたアスファルト舗装等部分を贈与する旨の契約も締結した。それぞれの贈与契約書には、贈与物件においてAが営んでいた駐車場賃貸借契約について、B及びCがその地位を引き継ぐこと等の記載がされていた。

Aは上記契約に基づき、各土地の賃貸借契約期間はいずれも平成26年1月の1か月のみであるとして不動産所得に係る収入を申告した。これに対して課税処分を行う行政庁は、同年2月以降の各土地の賃料に係る収益はB及びCに帰属するとして、増額更生処分及び過少申告加算税の賦課決定処分を行ったため、AがD（被告、国）に対し、本件各処分の取り消しを求めた。

第一審（大阪地判令和3・4・22）では、B及びCに対してA所有の土地を無償で使用収益させる使用貸借契約が成立しており、当該土地の駐車場の収益は、B及びCが当該土地の使用収益権に基づき第三者との間で駐車場に係る賃貸借契約を締結して当該駐車場の収益を得ていること、Aは当該駐車場の収益を得ていないこと等から、当該収益は所得税法上B及びCに帰属すると判断されたため、Dが控訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、B及びCの請求を棄却した。

（舗装部分の使用貸借契約）

アスファルト舗装された地面の表層及び基層部は、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。本件各使用貸借の対象を付合した各舗装部分をも含む各土地と解した方が自然で合理的と評価できる。

(法定果実取得権の帰属)

本件各取引は、Aが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、そこから生じる法的果実の帰属を子であるB及びCに移転させたものと評価できる。

取引の経緯についてみると、B及びCがAの財産を相続する際、相続税の納付のために不動産を売却するような事態を避けるため、使用貸借契約を含む各取引を締結して、Aの賃料収入の蓄積により将来の遺産の増加を抑制し、当面の所得税の節税を企図したものであったと認められる。

B及びCは、Aから法定果実取得権を付与され、各土地上で駐車場賃貸事業を営むことになったが、各取引等に関し、特段の出捐をしたとは認めるに足りないし、Aが管理会社に引き続き有償で委任したことにより、管理に必要な役務を提供したとも認めるに足りない。しかも、AはB及びCを自己所有の建物に無償で居住させ、固定資産税もAが負担するなどして、各取引に基づく土地に関する法定果実取得権の付与と同質のものであって、それらによってB及びCがA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というべきである。

(法定果実取得権の付与)

そうすると、各取引は、Aの相続に係る相続税対策を主たる目的として、Aの存命中は、本件各土地の所有権はあくまでもAが保有することを前提に、各土地によるAの所得を子であるB及びCに形式上分散する目的で、各使用貸借契約に基づく法定果実取得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、各土地の駐車場の収益がB及びCの口座に振り込

まれていたとしても、そのようにAが子であるB及びCに対する各土地の法的果実取得権の付与を継続していたこと自体が、A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、やはりその収益を支配していたのはAというべきであるから、平成26年2月以降の各駐車場の収益については、B及びCは単なる名義人であって、収益を享受せず、Aが収益を享受する場合に当たるといふべきである。

前記のとおり、各駐車場に係る平成26年2月から同年12月までの所得はいずれもAに帰属すると認められる。

3 まとめ

親子間の土地使用貸借等による駐車場収益の所得税法上の帰属について争われた事例は珍しいことからご紹介するものである。

なお、宅建業者の不動産コンサルにおいては、依頼者からの税金に関する照会・相談は税理士法に抵触する（税理士資格を持たない者が税務相談を行うことは無償であっても税理士法52条により禁止されている）ことから、決して受けてはならず、一般的な税の概要に関する資料の提示と概要説明にとどめ、具体的には税理士・税務署で確認するようアドバイスをする必要があることに十分注意をしておく必要がある。

(調査研究部次長)