

使用貸借に係る所得の帰属

——大阪高裁令和4年7月20日判決を題材に——

岸 野 悦 朗

- 1 はじめに
- 2 使用貸借の制度の概要
- 3 使用貸借に係る使用借権の資産評価に関する考え方
- 4 大阪高裁令和4年7月20日判決の概要と評価
- 5 使用貸借に係る所得についての実質所得者課税の考え方
- 6 使用貸借権についての税務上における資産価値と所得の帰属の関係
- 7 おわりに

1 はじめに

ある資産を所有する当事者（貸主）が、他者（借主）に一定期間当該資産（借用物）を無償で使用収益させる契約のことを使用貸借という。使用貸借は、貸主が借用物を借主に引き渡すことを約束し、借主がその引渡しを受けた物について無償で一定期間使用収益をして、契約が終了したときに変換することを約束することによって成立し、効力を有する（民法593条）。そして、借主は契約又はその目的物の性質によって定まった用法に従い、その物の使用及び収益をしなければならないこととされており（民法594条1項）、貸主の承諾が得られれば、借主は第三者に対して借用物の使用又は収益をさせることができる（民法594条2項）。したがって、例えば、借用物が土地等の不動産であれば、借主は使用貸借が締結されれば、貸主の承諾を条件に当該土地等を第三者に転貸し、当該第三者から転貸料を稼得することにより収益を得ることが可能となる。そこで問題とされるのは借主が契約により第三者から稼得したとする転貸料収入が所得税法上、貸主と借主のいずれに属するかについてである。

当該使用貸借において、借主は契約に基づき自己が使用収益できる使用借権を貸主から取得し、当該権利に基づき転貸借契約を行い、転貸料を取得するとの法律関係が形成されているとの構成をとるのであれば、当該転貸料は借主の有する使用借権を源泉に稼得したものと考えられることから、当該転貸料は借主に帰属する所得として評価できる。その一方、使用貸借は親子等親族間で行われることが多く、例えば、契約上は借主である子が使用貸借により借用物の使用収益権を有していたとしても、当該権利は名目的であることから実質的に借用物を所有支配しているのは親である貸主で

使用貸借に係る所得の帰属

あり、こうした観点からして当該転貸料を稼得するのは借用物の所有者である貸主であることから貸主に帰属する所得として構成すべきとの結論となる。

この問題について、ある土地を駐車場として第三者に賃貸し、駐車場収入を稼得していた土地の所有者である親が、当該土地について子と使用貸借契約をすることで、当該土地の使用を子に無償で許諾し、当該子が第三者との転貸借契約により駐車場収入を収受した場合の所得税に係る駐車場収入の帰属が争点とされた事例がある。この事例において第一審の大阪地裁令和3年4月22日判決は、「所有者がその子らに対して無償で使用収益させている土地の駐車場収入は、使用借人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収入を得ていること、当該所有者は当該駐車場収入を得ていないことなどの事実関係の下では、所得税法上、所有者ではなく、当該使用借人に帰属する。」旨判示し、使用貸借における使用借権を容認し、借主に収益が帰属する旨結論付けた。

一方、この事件の控訴審である大阪高裁令和4年7月20日判決は「被控訴人（借主）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。」としつつ、「貸主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らに移転させたものと評価できる。(中略)そもそも貸主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。」旨、「本件各駐車場の収益については、被控訴人（借主）は単なる名義人であって、その収益を享受せず、貸主がその収益を享受する場合に当たるといべきである。」旨判示して、収益の帰属を貸主である親であると結論付けた。この控訴審判決における使用貸借の法的構成は、借主の使用借権を認めず、使用貸借により借主が稼得した収益は形式としては転借人から転貸人である借主に支払われているものの、実質的には一旦は所有者である貸主に帰属し、同時に貸主から借主に対して収入の都度当該金額について贈与されたとするものであると考える。

控訴審判決のこの結論は、課税当局の相続税及び贈与税に係る実務上の取扱いとして、通達において「使用貸借による土地の借受けがあった場合においては、借地権の設定に際し、その設定の対価として通常権利金を支払う取引上の慣行がある地域においても、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。」旨の規定があり¹⁾、この通達において使用貸借における使用借権の資産的価値を認めていないことから、課税当局の実務の取扱いを容認する内容と評価される。また、こうした処

1) 「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)他(昭和48年11月1日)1項, 3項。

理を行わないとした場合、使用貸借を用いることにより、所得分割が可能となり、租税回避につながる恐れが指摘されている²⁾。

控訴審判決の考え方は、使用貸借における借主を名義人として、所得税法12条の実質所得者課税の考え方を根拠として、所有者が実質的に収益を享受する主体として帰属の認定を行ったと評価されているが、判決自体は使用貸借契約に基づく収益権として借主に法的に使用借権を有することを認めている。そして、実際に転貸料は転借人から転貸人（借主）が管理する口座に振り込まれており、こうしたことから実質所得者課税における法律的帰属説及び経済益帰属説のいずれによっても貸主に帰属するとの考え方が成立するかは疑問であるとの見解があり³⁾、これを踏まえると、控訴審判決が事実上実質所得者課税の考え方を根拠に、貸主に帰属するとしたのかは疑わしい。

このように、第一審と控訴審で結論が異なることとなった背景として、使用貸借において借主が取得する使用借権がその権利を行使することにより、所得税法上において借主自身に法定果実としての収益を帰属させるものか否かが明確に示されていないことに要因があるのではないかと考える。

そこで、本稿では所得税法上、使用貸借において借主が第三者に転貸して稼得した収益の帰属について、大阪高裁令和4年7月20日判決を題材に検討することとしたい。

2 使用貸借の制度の概要

使用貸借とは、資産の所有者（貸主）が、他者（借主）に一定期間当該資産（借用物）を無償で使用収益させる契約である。使用貸借契約は、所有者である貸主が相手方である借主に対してある物を引き渡すことを約し、借主がその受け取った物について無償で使用及び収益をして契約が終了したときに返還することを約することによって成立する（民法593条）。

使用貸借は、賃貸借とは異なり、対価を伴わない無償契約である。民法上において、全く無償で目的物を貸すという、経済的には例外的な契約が結ばれる場合には、その背景となる関係（親族関係、友人関係など）が使用貸借の両当事者間に存在するのが通常であり、それにより、無償契約に共通する、契約の拘束力を緩和する考慮が求め

2) 大阪高裁令和4年7月20日判決において、この使用貸借締結の目的として「貸主が従前から営んでいた賃料収入の蓄積による同人名義の将来の遺産の増加を抑制することを企図するとともに、当面の所得税の節税をも企図したものであることが認められる。」旨租税回避の意図について事実認定している。

3) 木山泰嗣「所有者である親の土地について使用貸借契約をすることで賃貸人となっていた子らが収受した賃料による不動産所得の収益が親に帰属するとされた事例」税経通信78巻7号(2023)164頁。

られ、賃貸借にみられるような借主保護の配慮は後退している⁴⁾。例えば、貸主は書面による使用貸借を除いては借主が借用物を受け取るまでは契約を解除することができることや（民法593条の2）、借主は借用物の通常の必要費を負担すること（民法595条1項）などが規定されている。

使用貸借の契約締結に伴い、貸主は目的物を引き渡す義務、借主に目的物を無償にて収益させる義務を負うが、この義務は受忍義務を負う程度にとどまり、借主の使用収益に適した状況を作り上げるということを内容とする作為義務ではないとされている⁵⁾。一方、借主は契約又はその目的物の性質によって定まった用法に従い、その物の使用及び収益をしなければならず、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はできない（民法594条1項、2項）。そして、借主がこれらの義務に違反して使用又は収益した場合には、貸主は契約を解除することができ（民法594条3項）、債務不履行を理由として損害賠償を請求することができる（民法415条）。

不動産の賃貸借においては、借主は登記によりその不動産について物権を取得した者その他第三者に対抗することができるが、使用貸借においては借主にこうした効力はなく、例えば、貸主が借用物を譲渡し、その所有権を取得した者が借主に対して明渡しを求めた場合には、借主はこれに応じなければならない。また、借主は第三者が借主の使用収益を妨害している場合や占有している場合に、使用貸借の借主の権利を理由としてその妨害の停止や占有の返還を請求することができないこととされている⁶⁾。このように、使用貸借の無償性にに基づき借主は貸主に対しては使用借権の権利を主張できるものの、第三者に対してはその効力を主張できないことから、賃貸借における賃借権に比べてその権利としての性格は脆弱なものとなっている。

使用貸借の終了については、当事者が期間を定めたときは、その期間が満了することによって終了し（民法597条1項）、期間を定めなかったが使用及び収益の目的を定めたときには、借主がその目的に従い使用及び収益を終えた時点で終了する（民法597条2項）。また、使用貸借は当事者の人間関係が契約の無償性を実質的に根拠づけるような契約類型であることから、契約上の権利関係は相続の対象とならず⁷⁾、借主の死亡によって終了する（民法597条3項）。さらに、貸主は使用及び収益の目的を定めたときにおいては、借主が使用及び収益をするのに足りる期間を経過すれば契約を解除することができ（民法598条1項）、使用及び収益の目的を定めていないときは、貸主はいつでも解除することができる（民法598条2項）。一方、借主は、いつでも解除することができる（民法598条3項）。

4) 山本豊、笠井修、北井功『民法5契約』有斐閣（2018）288頁。

5) 潮見佳男『新契約各論I』信山社（2021）321頁。

6) 前掲注5潮見329頁。

7) 前掲注4山本他292頁。

使用貸借の終了に伴い、借主は目的物を返還する義務を負うが、目的物に付属させたものがある場合にはその取去義務を有し（民法599条1項）、損傷がある場合には、責めに帰することができない事由によるものであるときを除き、その損傷を原状に服する義務を負う（民法599条2項）。

以上のように、使用貸借は貸主が借主に対して無償により、一定の期間貸主の所有する資産の使用といった役務を提供する契約と評価することができる。ただし、一般的に親子等親族関係間において適用されることが多いことから、賃貸借のように権利金や地代を定めて貸借することはなく、立退きに際しても無償で引渡しを行うことを予定しており、その結果、賃貸借に比べ借主の地位は不安定となる。一方、貸主は賃貸借のように通常の借地権が設定された場合のような強い権利の制約を受けていないことから、使用貸借に係る土地の使用権についてどのように評価するのかが問題とされていた⁸⁾。すなわち、使用貸借により借主が使用借権として受ける地位はあくまで貸主との信頼関係に基づいた当事者間における債権契約に基づくものであり、その地位は貸主以外の第三者に主張できるような物権的な権利としてまで強固なものではない。一方で、借主は使用貸借により貸主から許容された権利を活用し独自の判断で経済的利益を有するとの性格があり、こうした使用借権が税務上の資産的価値として評価されるのであれば、使用貸借に伴い借主が得た権利は自己に経済的利益を与えることから相続税法9条の規定により贈与税の課税対象となる。以下、これまでの使用貸借に係る贈与税等の課税の取扱いに関する実務上の考え方について整理する。

3 使用貸借に係る使用借権の資産評価に関する考え方

(1) 大阪地裁昭和43年11月25日判決

使用貸借により借主の得た使用借権について、課税上どのように評価しているのかについて、課税当局は、かつては土地の使用貸借があった場合、借主側に借地権相当の資産価値があるとして貸主から借主に対して使用借権相当額の贈与があったものとして贈与税の課税していた⁹⁾。これは、課税当局において使用貸借として借主に供与さ

8) 松本好正『「無償譲渡」「相当の地代」「使用貸借」等に係る借地権課税のすべて』税務研究会出版局（2021）296頁。

9) 前掲注8松本333頁以下に、昭和22年5月以降の東京国税局の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の変遷が示されているが、権利金授受の取引慣行は全国一律ではなく、地域により異なっていた旨記している。なお、全国的な取扱いについて高野幸大「使用貸借を巡る課税関係」税務事例研究47号（1999）70頁によれば、国税庁の個別通達である「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基準について」（昭和40年4月27日直審（資）3、直資7）において、昭和40年1月1日から昭和42年12月31日までの間において、建物等の所

れるのは、土地の使用の利益のみならず、賃貸借の場合と同様に、使用貸借の契約により借地権相当の使用借権としての資産価値を有する権利が顕在化し、その権利についても無償で供与したと評価したものと考えられる。

しかし、その後において、妻が夫から無償で土地を借りてアパートを建て土地を使用している場合の契約関係は使用貸借であり、親族間における土地使用の関係において、課税当局において地上権を設定するものとして権利金相当額の経済的利益の贈与を受けたとして贈与税を課税するのは相当でないとした大阪地裁昭和43年11月25日判決により、その考えが変更されるに至った。以下、大阪地裁昭和43年11月25日判決の概要について説明する。

①事案の概要

土地の所有者であるAの妻Xは、Aから無償で土地を借り受け、その上に共同住宅(2階建て8戸)を建築し、これを他人に賃貸し、Xは賃貸料収入を得ていた。所轄税務署長Yは、XとAとの土地の無償使用の法律関係は無償の地上権によるものと認めるべきであり、他人の土地を利用する場合には、土地の利用者は、所定の権利金を支払う慣行があるとし、Xがこの権利金を支払っていないことから経済的利益の贈与を受けたものであるとして、Xに対して贈与税の決定を行った。これに対して、Xは本件は使用貸借であり、使用貸借の場合に権利金を徴する慣行はなく、経済的利益の贈与を受けたものではない旨主張し、決定処分を取消を求めて提訴した。

②判決(大阪地裁昭和43年11月25日判決、請求認容)の概要

- ・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益について無色ともいふべき使用貸借が最も適合するといふべきである。
- ・X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、X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A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ふべく、右利益は、X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9条によりXは夫A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。
- ・Xの本件土地の使用関係は、前記の如く使用貸借に基くものであるため借地権の存

有を目的として土地を無償で借り受けた場合の取扱いとして、土地の近親者間において自己の居住の用に供している場合を除き、原則としてその土地の借主が貸主から通常支払うべき権利金相当額の利益を受けたものとして取り扱うこととされていたとしている。

在を前提とした計算方法をとることはできない。

- ・借地権は周知の如く借地法、建物保護に関する法律等により法の手厚い保護の下にあり、そのため土地所有権のうち相当部分が借地権によって浸蝕され或いは代替されているとの観念を生じこれが俗に借地権割合として評価されているものである。これに反し、使用貸借は、無償の使用関係として交換経済の埒外にあるため借地権のような諸立法による社会的保護とは無関係であり農地を除いては、極めて劣弱な保護しか与えられていない（例として、判決文中において契約の解除、貸主の担保責任、借主の費用負担をあげ、使用借権の制約が借地権に比し微弱であると証明している。）。
- ・されば、後記の如く、使用貸借による土地使用の利益を使用料として把握するなら格別、その他に、所有権に対する使用借権の制約を借地権割合の如きものとして評価することは、その共通の地盤を欠く点において、又、右の制約に対する借地権割合のような一般的標準の存在しない現在において、甚だ困難であるのみならず、更に加えて、本件の場合は、夫婦間の使用貸借であるため貸主たる夫Aは、民法第754条によりいつでも契約の取消ができるからXの有する使用借権は、普通の使用貸借の場合に比べて一層薄弱となっており、このことは、契約の取消に際し、第三者の権利を害することができないので土地の交換価値の或程度の下落を来すことがあるとしても、Xの有する使用借権の価値自体の評価とは関係がなく、これを左右する原因となるものではない。従っていずれにしても借地権割合をもつて利益を評価する計算方法は、使用貸借については、そのまま適用に堪えないものといわざるをえない。
- ・（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6分、税金その他の維持費にあたる年2分合計年8分を乗じた額をもつて相当とするとした上で）Xは結局基礎控除額の範囲内における贈与をうけたものといわなければならないから、（Yが行った処分等については）全部違法であるからこれを取消すべきものとする。

③判決の評価

上記事例は、XがAから無償で土地を借り受け、その土地を利用して建物を建築し、賃料を得ている取引において、Yが土地を無償で借りている経済的な地位について地上権（借地権）としての資産的価値を認め、贈与税の課税対象として決定したのに対して、判決では、①AとXとの契約は使用貸借であること、②Xが賃料として得た利益は、Aから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、相続税法第9条によりXはA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、③使用貸借は極めて劣弱な保護しか与えられておらず、所有権に対す

る使用借権の制約を借地権割合の如きものとして評価することは、その共通の地盤を欠くこと、④借地権割合のような一般的標準の存在しない現在において、その評価が甚だ困難であること、⑤貸主たるAは、民法第754条によりいつでも契約の取消ができること等からXの有する使用借権は、普通の使用貸借の場合に比べて一層薄弱であることにより、借地権割合をもつて利益を評価する計算方法は採用し得ない旨判示している。

この判決では、使用貸借において貸主から借主に対して経済的利益の移転があるのは、使用貸借契約締結により、借主が当該土地を将来的に使用又は収益をする権利を取得したとしてもその時点ではなく、借主が当該権利を行使した結果、第三者から経済的利益を得た時点において当該経済的利益は貸主から得たものであるとして、贈与税の課税を行うべきであるとの考え方を示しており、この考え方では使用借権の資産的価値は零ということになる。すなわち、この判決における使用貸借の本質は貸主が借主に対して無償で供与するのは、使用借権としての資産ではなく、期間の経過により都度生じる果実としての経済的利益のみであると捉えていることになる。

(2) 国税庁におけ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

課税当局では、大阪地裁昭和43年11月25日判決が出された後、個人間の使用貸借について、借地権課税の認定を行わなくなった¹⁰⁾。そして、昭和48年11月に上記判決と同様な考えによるところの個人間の使用貸借に係る土地についての「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、直資2-189(例規)他)(以下、「48年通達」という。)が発遣され、今日まで使用貸借に係る借地権の評価はないものとして相続税及び贈与税の課税において適用されてきている。48年通達の主な内容は以下の通りである。

「1 建物又は構築物(以下「建物等」という。)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、借地権(建物等の所有を目的とする地上権又は賃借権をいう。以下同じ。)の設定に際し、その設定の対価として通常権利金その他の一時金(以下「権利金」という。)を支払う取引上の慣行がある地域(以下「借地権の慣行のある地域」という。)においても、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。

2 借地権を有する者(以下「借地権者」という。)からその借地権の目的となっている土地の全部又は一部を使用貸借により借り受けてその土地の上に建物等を建築した場合又は借地権の目的となっている土地の上に存する建物等を取得し、その借地権者からその建物等の敷地を使用貸借により借り受けることとなった場合においては、借

10) 品川芳宣「最新判決研究 親子間の土地使用貸借契約に係る駐車場収入の帰属(実質所得課税の原則)」[大阪高裁令和4.7.20判決] 週刊T & A master970(2023) 31頁。

地権の慣行のある地域においても、当該借地権の使用貸借に係る使用権の価額は、零として取り扱う。

3 使用貸借に係る土地又は借地権を相続（遺贈及び死因贈与を含む。以下同じ。）又は贈与（死因贈与を除く。以下同じ。）により取得した場合における相続税又は贈与税の課税価格に算入すべき価額は、当該土地の上に存する建物等又は当該借地権の目的となっている土地の上に存する建物等の自用又は貸付けの区分にかかわらず、すべて当該土地又は借地権が自用のものであるとした場合の価額とする。」

この48年通達によれば、土地の使用貸借により借主が建物等を建築し、使用及び収益することにより経済的利益を得たとしてもその使用権に係る価格は零として、使用貸借による借地権（使用借権）の価値を認めない。そして、この使用借権の価値が零となることは、使用借権の転貸借があった場合においても同様である。その反面、使用貸借に係る土地又は借地権を相続等により取得した場合の土地又は借地権の評価額は、自用のものであるとした場合の価額として、地上権等による借地権のように借地権価額を控除せずに評価することになる。なお、この通達は、建物等の所有を目的として使用貸借を前提としているが、土地の更地利用に係る使用貸借の場合についても同様と考えられる。

このように使用貸借による借地権価格を零とした背景としては、大阪地裁昭和43年11月25日判決の考え方にあると考えられる。この考え方は、課税当局の贈与税及び相続税の実務上の取扱いにおいて適用され、その後の税務に関する判例においても「使用貸借による土地の使用権は、借地権のように法律上の手厚い保護を与えられておらず、また当事者間の好意、信頼関係等にその基盤を持ち、交換経済の外にあるものであって、借地権のような客観的な交換価値を有するものと見ることが困難であるから、使用貸借に係る土地の価額は、自用地としての価額であるとする使用貸借通達3は合理的といえる。」旨判示する等¹¹⁾、48年通達を容認する論拠が示されている。

なお、48年通達の取扱いは、個人間の貸借関係の実情を踏まえて定めたものである。当事者のいずれか一方が法人である場合のその一方の個人については、通常は親族間の情誼的な関係のもとで成立する48年通達の取扱いを、経済合理的判断の下で運営される法人が一方の当事者となっている使用貸借関係において適用することは適格的でないことから¹²⁾、原則として、法人税の取扱いに準拠して取り扱うこととされている¹³⁾。

11) 那覇地裁平成21年11月25日判決。他に48年通達と同様な考え方を示す判例として、札幌地裁平成26年5月13日判決、大阪地裁平成17年8月18日判決、大阪高裁平成7年7月26日判決、東京地裁昭和55年9月3日判決などがある。

12) 首藤重幸「使用貸借と贈与税」税務事例研究180号（2021）67頁。

13) 例えば、法人が貸主として土地の使用貸借を行った場合においては、原則として貸主において

(3) 私法上の取引における土地等の使用貸借に係る使用借権の資産評価

上記のように、税務上、個人の使用貸借に係る土地等について使用借権については零評価として取り扱っているが、私法上においては使用貸借に係る使用借権の評価を容認する事例が散見されている。

その中でも裁判事例として特に注目されるのが、最高裁平成6年10月11日判決である。この事例は、土地、建物の所有者であるAが子Xに対して建物を贈与するとともに土地を無償で貸し渡し、Xは当該建物をYに賃貸していたところ、Yの子の失火を原因とする火災により建物が全焼するとともにXが本件土地に対して有していた使用借権が喪失したことから、XはYに対して本件土地に関する使用借権相当額の損害賠償を請求したものである¹⁴⁾。一審判決（静岡地裁平成2年4月26日判決）は使用借権相当額（本件土地の更地価格の5%）の限度でXの請求を許容する判断を示したが、二審判決（東京高裁平成3年2月18日判決）は当該使用貸借の権利は独自の資産的価値を有しないとして、Xの請求を棄却した。

これに対して最高裁平成6年10月11日判決は、「使用借権も民法が規定する債権であって、客観的な財産権であり、客観的な経済的利益すなわち物の使用収益を目的とする権利である。従って、第三者の責めに帰すべき事由によってその侵害を受けた場合には、当然これにより生じた損害の賠償を請求することができる。そして、その侵害によって、その債権が消滅した場合、物の滅失による損害賠償請求の場合と同様に、債権の価額（評価額）と同額の損害賠償請求が認められる。」旨使用借権の資産的価値を容認した。

また、これまで税務上使用借権の資産的価値を認めなかった理由に対する反論に相当する内容として、要旨以下のように判示している。

イ（使用貸借が親族間の信頼関係に基づくとの性質について）使用貸借契約が通常貸主の厚意、恩恵等に基づくということは、使用貸借の動機に過ぎず、また、民法が使用貸借の法律効果等を定める際の立法理由であったに過ぎず、これをもって直ちに、本件使用借権の消滅が損害賠償の対象とならないということとはできない。

ロ（使用借権が地上権等物権的効力を有しない脆弱なものであることについて）第三者に対抗できないということは債権の本来持っている性質であって、そのことは、本件使用借権喪失が債権侵害による損害賠償の対象とならないとする理由にはなりえない。

権利金の額について贈与や給与の支給があったものとする認定課税がなされることとされている（法人税基本通達13-1-3）。

14) 市川昇「判批（最高裁平成6年10月11日判決）」判例タイムズ913号（1996）65頁では、使用貸借とした経緯について「親子間において敷地利用関係については権利金認定課税の回避のため、借地権を設定せず、使用借権を設定したものであろう。」旨記している。

ハ（使用借権は市場価格を有せず評価困難であることについて）市場価格がないということから土地使用借権の喪失が損害賠償の対象とならないということとはできない。このような論拠によると、市場価格のない債権は損害賠償の対象とはならないという結論になる。元来譲渡性のない債権は市場価格はないし、非上場株式なるものも市場価格はないが、損害額の算定は可能である。

この判決は、使用借権を有する土地の借主において親子関係といった信頼関係に基づいて行われた使用貸借において使用借権としての資産価値を評価した上で、損害賠償請求権を認めた事例であるが、課税事件以外の裁判例としてはこれ以外に使用借権として資産価値を具体的に示した事例もある¹⁵⁾。

また、裁判事例以外の不動産評価に係る実務上の取扱いとして、不動産鑑定評価研究会が編集した書籍において、「使用借権についても、もちろんその内容につき詳しく調査を行うが、使用借地権者は、土地の利用により相当の経済的利益を有するので、建物の位置する場所的利用として、通常、非堅固建物については建付地価格の20%前後、堅固建物については20%～30%を評価の基準としている。」旨記したものがあり¹⁶⁾、権利金を収受している賃借権等と同様に資産価値を認め評価している。

さらに、競売物件の評価実務の取扱いについても「使用貸借は、特別な信頼関係にある当事者間で締結される契約であるから、市場価格の形成される基盤は薄いですが、使用借権者は土地の利用により相当の経済的利益を有するので、これを使用借権価格として評価する。しかし、その態様には、賃借権に近いもの、一時使用的なもの、恩恵的なものなど諸形態があり、また、引渡命令の対象ともなるから、このような諸事情を考慮してその価値割合を決すべきである。」との考え方を示した上で、建物の評価における使用借権の評価として、「使用借権の態様、使用借権設定の経緯等から、堅固建物である場合には20%、非堅固建物の場合には10%を標準として使用借権価格を判定し、建物価格に加算する。」との評価方法を示している¹⁷⁾。なお、建物について使用借権額が加算されたことに伴い、土地の評価額は建物に加算された分減価されることになる。

15) 例えば、東京高裁平成9年6月26日決定では、被相続人が子に対して土地を使用貸借し、子は自己名義の店舗を建設し、園芸センターの経営主体となっていた事例において、子が被相続人の求めにより土地の明渡をする場合には、子がみずからその努力で蓄積した財産という性質を兼ね備えているとした上で、使用借権成立の経緯や内容を考慮すると、原告人（子）の使用借権の評価額は、土地の価格の3割とするのが相当である旨判示している。

16) 不動産鑑定評価研究会編『不動産評価読本』（1992）332頁。

17) 『別冊判例タイムズ30競売不動産評価アニュアル（第3版）』判例タイムズ社（2011）79頁。

(4) 小括

以上のように、使用借権が資産価値を有するか否かについては、司法の判断を含め相続税及び贈与税に係る税務上の考え方と私法上の考え方が異なるダブルスタンダードの状態となっている。こうした違いについて、当事者間の民事関係は別として、税務行政上の取扱としては、使用借権の譲渡が不可能でその価格の認定が極めて困難であることから、使用借権の価値を零とすることもやむを得ないとの見解がある¹⁸⁾。

これについて48年通達は長年の間適用されており、数々の税務訴訟における裁判例においても容認され行政先例的な評価がなされていると判断できることから、48年通達の適用については容認せざるを得ないものとする。ただし、本来課税の取扱は租税法律主義の下、法律上において特段の規定がない限り、私法上の取扱によるべきであり、評価といった事実認定であるとしても、使用貸借に関しての私法上の考え方に対して税務上の考え方として本質的に異なる捉え方をする限りにおいては、確認的な内容を超えるものであることから、通達ではなく法令により規定することが望ましいのではないかと考える。

4 大阪高裁令和4年7月20日判決の概要

上記のように土地の使用貸借において使用借権に資産的価値を認めない場合、贈与税及び相続税に取扱いにおいては、当該使用借権がなかったものとして取り扱われるが、使用貸借の借主が使用借権を利用して稼得した収益が貸主又は借主のどちらに帰属するかについては、法令又は通達上明らかにはされていない。

これについては、①使用貸借による借主の使用借権は脆弱である等により零評価であることから、使用借権は果実を生じさせる元本とはなり得ず、元本は土地であり、そこから生じた果実としての収益はいったん元本である土地の所有者である貸主に帰属するとの見解、②借主は使用貸借契約により法的に独自の収益を稼得する権利を有していることから、借主はこの権利を活用して収益を享受することになるので、帰属先は借主であるとする見解の2つが考えられる。

この使用貸借に係る不動産所得の帰属に関して争点とされた裁判例として、大阪高裁令和4年7月20日判決の事例がある。この事例において、第一審の大阪地裁平成30年4月22日判決は、所得税法12条の実質所得者課税を根拠に、上記②の考え方に立つ見解を示したのに対し、控訴審の大阪高裁令和4年7月20日判決はそれとは反対に上記①の考え方に立つ判断を示している。この両方の判決に関して、以下考察することとしたい。

18) 横山茂晴「不動産（建物敷地）使用借権の評価」税務事例研究46号（1998）79頁。

(1) 事件の概要

Xは、農業に従事するとともに多数の不動産を所有し、賃料収入を得ていた。AはXの長男であり、BはXの長女である。Aは、Xの意向を受けて、平成25年11月以降、Xが所有する不動産の節税対策等について税理士に相談し、助言を受けるようになった。XはC土地及びD土地（以下、併せて「本件各土地」という。）を取得し、本件各土地を造成するなどした上で駐車場として賃貸し、賃料収入（以下「本件駐車場収入」という。）を得るようになった。平成26年1月、XはA又はBとの間で、本件各土地について借主であるA又はBが駐車場用地の目的として賃借することを条件とする使用貸借契約（以下、「本件各使用貸借契約」という。）を締結するとともに、本件各土地に敷設されたアスファルト舗装等を贈与する旨の契約を締結した上で、駐車場の賃貸借契約等の地位をA又はBに引き継いだ。

Xは、本件駐車場収入の賃貸借期間を平成26年1月の1か月間とする平成26年分の所得税等の確定申告を提出後、平成26年分の申告に計算の誤りがあったとして更正の請求をしたが、所轄税務署長Yは更正をすべき理由がない旨の通知処分及び平成26年2月以降の本件駐車場収入がXに帰属することを前提とした更正処分を行った。そこでXは、これを不服として不服申し立てを経た上で出訴した。なお、平成30年10月3日裁決では、本件使用貸借契約はXの意思に基づいて有効に成立したものと認められず、本件駐車場収入はXに帰属するとして、Xの請求を棄却している。

本件の主な争点は本件各駐車場収入がXに帰属するか否かについてである。なお、Xは令和3年3月に死亡し、その訴訟はA及びBに承継されているが、説明の都合上Xについてはそのままの表記としている。

(2) 第一審判決（大阪地裁平成3年4月22日判決、請求一部認容）の概要

- ・（本件各使用貸借契約に至る事実関係を踏まえると）Xは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、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。
- ・本件各使用貸借契約書のような処分証書が真正に成立していれば、「特段の事情」がない限り、作成者によって記載どおりの行為がされたことを認めるべきである（処分証書の法理）。
- ・（国が主張する事実関係（本件各取引の異常性、租税負担軽減目的、装う方法としての形式）について）真正に成立した処分証書である本件各使用貸借契約書の記載どおりの行為がされたとの経験則を妨げる「特段の事情」であるということとはできず、本件各使用貸借契約は、民法上の使用貸借契約の性質を有するものと解される。
- ・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、賃貸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、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。

国はこの判決を不服として控訴した。

(3) 控訴審判決（大阪高裁平成4年7月20日判決，請求棄却）の概要

- ・（所得税法12条について）本件各使用貸借契約が有効に成立したと認められる場合には、A及びBが、本件各土地から「生ずる収益の法律上帰属するとみられる者」に当たることになるから、更にA及びB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」に当たるか否かを検討すべきことになる。
- ・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。
- ・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收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收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、法定果実收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、法定果実の收取を承諾して、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、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、すなわち法定果実收取権の付与は、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いうべき

である。

- ・本件各取引は、Xの相続にかかる相続税対策を主たる目的として、Xの存命中は、本件各土地の所有権はあくまでもXが保有することを前提に、本件各土地による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、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、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。

(4) 大阪高裁平成4年7月20日判決の評価

大阪高裁平成4年7月20日判決（以下、「本件判決」という。）事案において、使用貸借において借主が使用借権を用いて稼得した収益について、第一審判決では「本件各使用貸借契約は、民法上の使用貸借契約の性質を有する」としてその効力を認め、借主であるA又はBが「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」として、所得税法12条による所得の帰属主体である旨認定したのに対して、本件判決では、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」に当たる旨指摘したものの、「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、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Xというべきである」とした上で、「A及びBは単なる名義人であって、その収益を享受せず、Xがその収益を享受する場合に当たる」として、貸主であるXに帰属する旨判示している。

第一審判決は、所得の帰属についてはその源泉となる権利の取得の形態にかかわらず使用貸借契約により法律上帰属する者は借主であるとして所得の帰属を認定したのに対し、本件判決では、使用貸借のように無償で権利を取得しても、無償での処分についての支配権は処分を行った所有権者にあることから、支配している所有権者に帰属するとしている。そして、本件判決の論理によれば、およそ無償による取引において権利を得たとしても当該権利を得て稼得した所得は所有権者に帰属する結論となる。

これについて、同様な事例における過去の判例としては、本件判決事案とは事実関係が異なるが、所有者である本人が妻に所有不動産の一部について使用貸借契約書を

作成の上、妻に使用貸借し、妻が転貸して得た賃料収入を妻の不動産所得として申告したところ、所轄税務署長から本人に帰属するとして更正処分を受け、帰属が争われた事例について、東京地裁平成30年1月19日判決は、事実認定の結果、形式上妻が賃貸しているものの、その実質を伴わない状況にあったといわざるを得ず単なる名義人であるとして、所有者である本人に帰属すると判決したものが¹⁹⁾。この判決では、使用貸借による収益権は形式的には妻であるが、実質的に管理業務を行っていたのが本人であることを理由に、妻は単なる名義人として実質的な支配状況を踏まえて判断しており、使用貸借において収益を享受するのは常に当該資産の所有者であるとの論理展開となっておらず、本件判決とは事実認定等において視点を異にするものであると考えられる。

次に、本件判決の評釈のうち、①使用貸主の駐車場管理へのかかわりについて、Xが貸貸人であったときと変わらないこと、②節税目的でXが所得分散をするために使用収益をA、Bに付与したこと、③使用貸借の権利が脆弱であることを根拠に本件駐車場収入はXに帰属すべきとして本件判決を支持する見解がある²⁰⁾。これに対し、第一審判決は本件各使用貸借契約書に記載通りの行為がなされたとの経験則を妨げる「特段の事情」があるとするはできない旨事実認定を行った上で、A、Bに帰属する旨判示しており、それに基づき所得税法12条の判断をしており、妥当性があるとして第一審判決を支持する見解²¹⁾、本件判決は、所得税法上の帰属における「実質」を「法律的帰属」から離れ公平性の観点から取引の目的を考慮しながら所得の帰属を判断するものであり、「収益を享受する者」の範囲を曖昧にするとして本件判決を疑問視する見解がある²²⁾。

これらの見解の違いは、実質所得者課税の判断要件とされる法律的帰属説における要件の捉え方の違い、さらに使用貸借における使用借権の権利の性格をどのように評価するのか、すなわち、使用貸借が契約当初における使用収益権の無償の提供を含めるのか、あるいは継続的に提供される法定果実の無償の提供のみにあるのかといった使用貸借の捉え方の違いによるものと考えられる。そして、この相違点は税務上の取扱い

19) なお、これ以外に裁決事例として、駐車場の所有者がその一部を母に使用貸借し、母が得ていた収入の帰属が争われた事例について、駐車場はXの経営方針のもとXの妻が行っていた等の事実関係を踏まえ、Xは単なる名義人であるとの証拠もなく駐車場用地を使用収益し、処分する権限を有するのはXであることは明らかであるとした事例（平成1年9月26日裁決）がある。

20) 首藤重幸「租税判例紹介・評釈 節税策としての使用貸借の利用と実質所得者課税原則 [大阪高裁令和4.7.20判決]」税研39巻1号（2023）106頁。

21) 渡辺充「親子間の土地使用貸借契約の有効性と駐車場収入の帰属 [大阪地裁令3.4.22判決] 税理65巻6号（2022）97頁。

22) 前掲注3木山164頁。

として、これまで贈与税等において適用されてきた48年通達に関連する問題ではないかと考えるが、その前に本件判決で争点とされた第1審判決と本件判決で異なる結論を導き出した実質所得者課税の適用の在り方、さらに実質所得者課税が使用貸借に係る所得の帰属の判断基準として適切か否かについて検討する。

5 使用貸借に係る所得についての実質所得者課税の適用の在り方

所得税法12条では、収益の法律上の帰属主体とされる者が名義人であり、他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、帰属を判定する旨規定している。この意義についてこれまで、法律的な帰属として理解する考え方（法律的帰属説）と経済的な帰属として理解する考え方（経済的帰属説）があり、経済的帰属説をとると、所得の分割ないし移転を認めることになりやすいのみでなく、納税者の立場からは、法的安定性が害されるという批判がありうるし、税務行政の立場からは、経済的に帰属を決定することは、実務上多くの困難が伴うとの批判がありえることから、通説として法律的帰属説が妥当とされている²³⁾。

また、実務上の取扱については、資産から生ずる収益を享受する者の判定として「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。」とした上で、「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。」旨取り扱っている（所得税基本通達12-1）。この規定は、資産から生じる所得については、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とされている²⁴⁾。

これを土地の使用貸借にあてはめると、貸主は所有者として土地の所有権を有しており、その権利の範囲内において収益を享受する権利を有する。一方、借主は使用貸借契約により、当該土地を使用及び収益をする権利を有する。そして、借主が土地を第三者に使用及び収益させる場合には貸主の承諾が必要とされる（民法594条）。借主は当該承諾を得ることにより第三者に対して、当該使用借権をもとに転貸借することが可能であり、貸主から転貸料収入の金額や処分等について特段の条件を伴わずに承諾が得られ場合には、借主は転貸人独自の立場で転借人から賃料を受受することになる。当該転貸借契約は、借主である転貸人と転借人との間で締結されたのであれば、賃料収入の帰属先は法律上の真実の権利者は転貸人である借主であり、当事者間にお

23) 金子宏『租税法（第24版）』弘文堂（2021）182頁。

24) 櫻田明、今井慶一郎、佐藤誠一郎、木下直人共編『所得税基本通達逐条解説（令和3年版）』（財大蔵財務協会（2021）110頁。

使用貸借に係る所得の帰属

いてその契約上の当事者ではない貸主は、土地の所有者でありつつも帰属主体とはならないことになる。

ただし、使用貸借により借主が享受するとみられる場合であっても、貸主が第三者への使用及び収益の許諾に当たって、許諾の内容からして貸主が当該使用及び収益の状況について事実上支配しているような場合であれば、実質所得者課税の適用上、当該収入は貸主に帰属すると判断されるのではないかと考える。この場合、貸主は当該収入について、事実上の支配を通じて自己の収入として捕捉することが可能であり、所得税の申告においても当該収入に係る収支を計算した上で申告することが期待できる。

そこで、本件判決事案において、貸主が当該使用及び収益の状況について事実上支配しているように見受けられるかについて検討すると、本件各使用貸借契約において、A又はBにおいて土地の目的として駐車場用地の目的として賃借することが記されている。この内容は、A又はBがこの条件に反して他の用途に切り替え、独自の収益を得るべく他の用途に転用することを禁止するものであり、A又はBに対してこれまでどおりXが駐車場用地の目的とする内容を維持することを条件に承諾したものと考えられる。そして、本件各使用貸借契約はこれまで自己が稼得した収入をそのままの形でA又はBに移転することを目的としたものであり、当該使用及び収益の状況についてXが事実上支配していると評価できる。したがって、こうした契約内容を踏まえると、貸主であるXが本件駐車場収入の帰属主体になるものと考えられる。

ただし、使用貸借において実質所得者課税の原則の適用により収益の帰属を判断するとの所得の帰属の決定プロセスについては一般的に妥当な解決策であるとは考えにくい。本件判決事案において、仮に使用貸借契約の内容として、貸主の借主に係る第三者への使用及び収益の許諾内容が借主の裁量を認めるもので、その結果借主が独自の判断で転貸業務を行い、当該業務を通じて収益を上げていたならば、貸主は当該収益について了知し得ず、当該転貸料収入の帰属の認定において果たして借主は単なる名義人といえるか疑問である。このように資産から生じる所得について実質所得者課税の考えを用いた場合、個々の契約内容等の事実認定によって収益の帰属が変わることが考えられ、予測可能的の見地から納税者にとって不安定な状況となる。

本来、使用貸借がどのような契約内容であろうが、所得税における使用貸借から生じた収益の帰属の認定については画一的に取扱うことが望ましいと考える。以下この点について、次章において48年通達を踏まえて考察することとしたい。

6 使用借権についての税務上における資産価値と所得の帰属の関係

一般的に土地を有償により賃借する場合、借主は借地権の対価としてその権利が地

上権又は賃借権であれ権利金を支払い、当該土地を使用及び収益することができる。借主は取得した借地権としての自己の独自の資産を活用し、第三者に転貸又は借地権を譲渡することにより収益を得ることが可能となる。そして借地権を転貸した場合、借主は自己の資産である借地権を元本として果実である転貸料収入を稼得するが、この場合、稼得した果実としての転貸料収入は、特段の契約がない限りその元手である元本（借地権）の所有者（借主）に帰属することになる。したがって、当該収益は土地の所有者ではなく、収益の源泉としての借地権の所有者である借主に帰属することになる。

一方、使用貸借については、先に述べたように48年通達において個人間における贈与税及び相続税の取扱い上使用借権の資産価値が零とされている。この使用借権の資産価値を考慮して、この取扱いを所得税における収益帰属の判断要素として考慮した場合、使用貸借に伴い借主が土地の利用として転貸借を行い、第三者から転貸料として稼得する果実である収益については、契約者である借主は使用借権を有するものの、当該権利は資産価値がないことから果実としての収益を生じさせる源泉とはなり得ない。したがって、当該収益は土地を源泉として生じる果実であると判断され、いったん土地の所有者である貸主に帰属することになる。しかしながら、現に収入しているのは借主である。この場合、使用貸借により当該収入された経済的利益は稼得した土地の所有者である貸主から、瞬時に借主に対して贈与されたものであるとの構成となる。すなわち、果実から生じる所得の帰属を元本との関係で捉えた場合、48年通達を前提とする限りにおいては、収益の帰属はどのような契約で使用貸借契約を締結するにしろ、実質所得者課税による帰属の判断以前の問題として、使用借権における資産価値は零であることから、使用借権から生ずるのではなく、土地から生じたものであり、当該果実としての収益は貸主である土地の所有者に帰属することになる。そして、使用借権が資産的価値を有しないとすると、使用貸借は使用借権の無償供与ではなく、土地から生じる法定果実をその収益の実現の都度、借主に無償で供与する契約であると評価されることになる。このことは賃貸借による借地権は物権的効力を有し、絶対的なものである一方、使用貸借は当事者間の契約にすぎず、使用借権の効力は対外的な効力を有しないと性格からみても、こうした結論となることについては理解できるであろう。

しかし、こうした使用貸借の考え方は個人間の使用貸借のみを対象とする48年通達の適用される場合においてのみ認められる。法人が貸主になる場合には、通常権利金の認定により使用借権が独自の資産として評価されることから、貸主の使用借権は資産価値を有し、当該使用借権からの果実としての収入として使用借権の所有者である借主に帰属することになる。したがって、権利金の認定がなされた場合、使用貸借を利用して稼得した収入の帰属に関して貸主が個人と法人とでは取扱いが異なる。

ただし、本件判決事例のように土地の使用貸借の利用目的が駐車場としての制約がある場合、更地利用であることから権利金は通常生じず、権利金の認定は行われないと考えられ²⁵⁾、仮に貸主が法人であったとしてもいったんは土地の所有者である貸主に収入が帰属するとの結論となるものと考ええる。

ところで、使用貸借について、賃貸用不動産を目的物とする使用貸借契約の解釈により、不動産所有者への所得の帰属を論証するとの見解がある²⁶⁾。これは、使用貸借契約の実質は「使用貸主が、賃貸不動産等から得られる収益を、無償で使用貸主に獲得させる契約」であり、この契約に関わる所得の人的帰属は、「使用貸主が業務主体として、使用貸主に収益不動産等の上の収益業務を遂行せしめて、その収益を使用借主に与えている」と構成して、いったんは収益業務の業務主体である、使用貸主（所有者）に帰属すると考える考え方（収益移転契約的構成）であり、上記の48年通達を所得の帰属の問題に適用した場合と同様の結論となる。

本件判決において本件各使用貸借契約の性格について「貸主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らに移転させたものと評価できる。」旨判示していることから、本件判決はこの考えに則ったのではないかとも考えられる。この考え方に立てば、土地から生じる収益が実現することを前提に、貸主はその収益の実現を通じて収益を貸主から借主に移転することになり、移転に伴い別途収益実現の都度貸主から借主に対して収益として計上される経済的利益が贈与されることになる。ただし、借主が目的物である不動産の上に店舗を建設して事業を行うような場合には、あくまで建物の賃貸による収益であり、土地から得られる収益が実現しているとはいいがたく、土地そのものの利用を通じて貸主が借主に賃料収入を得させる契約ではないとして、適用されないとされる²⁷⁾。

そして、この考え方は土地の更地利用を目的とした使用貸借については通常権利金は生じないとされており、この場合私法上においても使用借権の評価が零となることから、使用貸借権についての税務上における資産価値との整合性の観点から論理的にも合致する。ただし、この考え方が適用されるケースは、本件判決事例のように土地そのものの利用を源泉として実現される収益に限られることや現に存在する契約関係から大きく乖離したフィクションの基づく課税となり、予測可能性を害するとの問題が指摘されている²⁸⁾。

この考え方からすると、本件判決事例においては駐車場使用といった土地の更地利

25) 法人税基本通達13-1-5。

26) 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178号（2023）43頁。

27) 前掲注25佐藤43頁。

28) 前掲注25佐藤44頁。

用であることから使用貸借契約がどのような内容であれ、そこからの所得は土地の所有者に帰属することになる。一方、大阪地裁昭和43年11月25日判決の事例のように借主が土地の使用及び収益として、建物を構築し、建物の利用から生じる果実に係る収入を得る場合には、土地の使用に係る経済的利益は抽象的には所有者に帰属するが、建物の利用を通じて稼得する所得は土地の利用に係る効用からは切り離され借主に帰属したことになる。そしてこの場合、土地の利用に係る経済的利益は帰属所得として認識されず、建物から得られる収益は移転されたものではないことから、借主に帰属する収益として認識されることになる。

この考え方に基づく課税は、土地の更地利用に係る使用貸借契約がどのような内容であれ、そこから得られた収益を画一的に貸主に帰属させることで、納税者の租税回避を防止できる観点から好ましいが、貸主に対する所得税の課税と同時に、当該収益の貸主への移転に伴う借主に対する贈与税の課税が二重になされるといった当事者の意思に反する課税となりかねない等の問題が考えられる。

以上、使用借権について使用借権から生じる所得の帰属について考察してきたように、使用貸借における所得の帰属についての基本的な課税処理の問題は48年通達の存在にあると考える。本件判決では48年通達における贈与税等の取扱いと所得税の帰属の在り方に関して、実質所得者課税の考え方をを用いることにより、結論として両者の整合性を維持する結論を示した。しかし、本件判決について種々の評釈が示されているように、本件判決の結論が使用貸借に係る所得の帰属について根本的な解決案となるかは定かではなく、使用貸借の課税関係について予測可能性を確保する見地から法令等において何らかの形で明記することが望ましい。

これに関し、本件判決の評釈の中で使用貸借契約により使用収益権が貸主から借主に無償で移転することについて、贈与税の課税がなされる余地について言及する見解がみられる²⁹⁾。この見解は、貸主の有する使用収益権に将来発生する見込みの果実を稼得する権利を念頭に資産価値を付与するものであることを前提として、使用貸借の性格として、貸主が借主に対して無償で供与するのは、使用貸借により期間の経過の都度生じる果実としての経済的利益以外に、将来果実を稼得する権利としての使用借権も含まれるとの考えに基づくもので、先に述べた私法実務で取り扱われている上記最高裁平成6年10月11日判決等の考え方と整合する。そして、この見解を課税面において採用する限りにおいては、使用貸借に資産価値を与えるものであることから、48年通達が想定しているような使用借権の資産価値を零とする実務上の取扱いや、収益移転契約的構成とは相いれないものであり、48年通達の見直しが必要となる。

29) 佐藤英明「賃貸借中の土地についての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)13頁。

使用貸借に係る所得の帰属

そして仮に、使用貸借の48年通達の見直しを検討するのであれば、加えて使用借権に関して私法上の判例や実務上の取扱いで示されているように、賃貸借等による借地権との比較において、使用借権についてどの程度の資産価値を有するとして評価すべきなのか、本件判決のように土地の更地利用のような一時使用目的の使用貸借についても使用収益権を有するとして資産価値を容認するのか、等種々の視点からの検討が必要とされるであろう。

7 おわりに

使用貸借については、これまで要物契約とされてきたが、2017年の改正により、諾成契約とされた。その背景として、「従来、使用貸借は、親族等の情義的な関係によるものが多かったと考えられるが、現代社会においては、そのような情義的な関係によるものだけではなく、経済的な取引の一環として行われることも多くなっており、目的物が引き渡されるまで契約上の義務が生じないのでは取引の安全が害されてしまう。」ことが指摘されている³⁰⁾。このことは使用貸借が、これまで親族間で活用されてきたことから、その取引によって生じる所得は主に親族間の帰属所得に係るものであり、所得税の対象外とされる場合が多く、課税上それほど注目されなかったが、今後は親族間のみならず種々の社会経済の活動において、その活用がますます増加することを示唆している。こうした使用貸借の活用法の変化に伴い課税上問題とされる事案が増加するのではと考えられる。こうした状況に対応すべく、納税者の予測可能性を考慮する観点から、より明確な形で使用貸借に係る所得の帰属について規定することが望ましいと考える次第である。

『南山経済研究』掲載論文の中で示された内容や意見は、南山大学および南山大学経済学会の公式見解を示すものではありません。また、論文に対するご意見・ご質問や、掲載ファイルに関するお問い合わせは、執筆者までお寄せ下さい。

(岸野悦朗, 南山大学経済学部教授, E-mail: kishino@ic.nanzan-u.ac.jp)

30) 法制審議会民法（債権関係）部会第80会議資料70-A「民法（債権関係）の改正に関する要綱案のたたき台(5)」(平成25年11月19日) 60頁。