

justax

No.3
OCT'93

東京税理士会データ通信協同組合情報事業資料

使用貸借？ 賃貸借？

親が土地を所有している場合、その土地を子が借り受け、建物を建てて自宅にしたり、あるいは貸家にしたりはよくあることです。不幸にも、親の相続が起こったときは、その土地の使用関係が使用貸借の場合は自用地として更地価額が、賃貸借の場合は貸宅地として評価した価額（自用地の価額から借地権の価額を控除した価額）が、相続税の課税価額となり、天と地ほどの違いがでます。

もっとも、その契約が、使用貸借契約か賃貸借契約かが、明らかならば問題はないのですが、何せ親子間でずから、契約書の有無・権利金の支払・地代の支払など、むしろ、はっきりしていないほうが多いようです。

●そんな親子間で貸借している土地の評価について、子に借地権があるか否かで争った判例（東京地裁平成3年7月16日判決・Z186-6743）があります。判決では、被告課税庁が親子間の土地の使用関係は使用貸借であるとして自用地の価額14,663,820円で評価した再生処分を取り消し、原告の主張するとおり相続人(子)には相続開始時に建物の所有を目的とする賃借権があったことを否定できないとして自用地の価額から借地権の価額を控除した金額2,756,820円で評価することを認めています。

◎この判例の判決理由を要約すると、次のとおりです。

① 建物を建築した当初(昭和53年10月31日)から、「地代計算書」という書面がつくられ、実際に子から親へ地代(月170,200円、坪800円)が支払われているから、その土地を建物を所有する目的で賃借する旨の賃貸借契約が、成立したという事実を直ちに否定することはできない。

② 被告課税庁は、相続人が地代の支払を開始したとき、昭和44年以来続いていた被相続人への生活費の支払を打ち切っているから、それに代えて地代を

支払ったと主張しているが、子が支払う地代が土地を貸している親の生活費となったとしても、そのことで直ちに賃貸借関係が否定されない。

③ 被告課税庁は、子が親に権利金の支払をしていないことから、賃貸借契約の成立は認められないと主張するが、法的にみる限り、権利金の支払が賃貸借契約の成立要件とされるものではないし、また、親子間で権利金の支払がないことは、別に問題とすることはできない。

④ 親の土地の上に借地権が存在していたとするときには種々の疑問点が残るけれど、この土地に借地権が存在しないことの立証責任は課税庁にあり、その証明が不十分である。

◎土地の賃貸借に際して権利金を支払う慣行のある地域で、権利金を支払わなかった場合には贈与税が課されます。(昭48直資2-189・S481101フョクシ2-189)

しかし、権利金を支払わなかったからといって、実際に地代の支払がなされている以上、賃貸借契約を否定することはできません。民法上、権利金の支払は賃貸借契約の要件となっていないからです。

……………(資料提供 東京税理士データバンク室)