

親の駐車場を使用貸借で子が借りた場合の駐車場収入の帰属

1、はじめに

亡き親が生前に行っていた貸駐車場の土地を子に使用貸借した場合の駐車場収入は、土地の所有権者の親ではなく、子にあるとした大阪地裁判決（令和3年4月22日）は、これまでの実務を覆すような結果だったことから、話題を呼びました。ここでは地裁判決と納税者敗訴の控訴審判決のエッセンスを紹介します。

2、事案の概要

この裁判で争いとなった事案の概要は、①約3千㎡もの土地を持つ親から子2人が平成26年2月、使用貸借契約を締結、不動産管理会社を通じ駐車場として賃貸したこと、②親は、平成26年2月以降の収益について確定申告書に計上せず提出したこと一が発端です。

所轄税務署は平成29年3月に、およそ次のような理由を挙げて、駐車場の収益の帰属を親とする更正処分等を行いました。

- ア、使用貸借契約自体、真正に成立した契約ではないこと
- イ、節税のため親の所有権を残したまま使用収益権を移すという形式が採用されており「特段の事情」があり、当事者の選択した法形式に拘束されず、契約書記載のとおり有効に成立していると認められないこと
- ウ、資産から生じる収益は資産の真実の権利者に帰属すること

これに対し、親が駐車場収入の帰属をめぐる出訴していたものです。主たる争点は、駐車場収入は親に帰属するかどうか。その前提として、上記ア・イのとおり、使用貸借契約が真正に成立しているかどうか、特段の事情があつて契約書通りに有効に成立していると認められるかどうかとも問われるなどしていました。

3、地裁判決

大阪地裁は、使用貸借契約は真正に成立しているとした上で、「特段の事情」についてこの取引が社会通念に照らして異常なものであるということとはできないこと、この取引を行う目的として原告及び子らが支払う租税の合計額を軽減させることにあつたことは認められるものの、このような目的があつたことと、本件各使用貸借契約の内容どおりの行為がされたこととは両立し得るといふべきと整理。結局、地裁は、所得税

法12条実質所得者課税の原則との関係につき、概略「資産の真実の権利者が誰であるか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」との所得税基本通達12-1に沿えば、本件は「明らかでない場合に当たらない」と判断、駐車場収入が親にあるということができないとしていました。

4、控訴審は逆転判決

しかし、控訴審の大阪高裁は一審判決を覆して納税者敗訴の判決を下しました（令和4年7月20日判決）。

大阪高裁判決では、最終的に駐車場として貸し付けられていた土地の親子間の土地使用貸借契約の成立を認め、2人の子が本件駐車場から「生ずる収益の法律上帰属するとみられる者」に当たると認定しました。

その上で、大阪高裁は「2人の子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」に該当するかをおおむね次のように検討し、駐車場収益の帰属は親にあると判断しました。

- (1) 駐車場収入は土地の使用の対価として受けるべき法定果実であり、所有権者が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る。
- (2) 既に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親が子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子らに承継させ、本件各取引は本件各土地の所有権の帰属を変えないまま何等の対価も得ることなく、法定果実の帰属を子に移転させたものと評価できる。
- (3) 本件各取引は、親の相続にかかる相続税対策を主たる目的として親の存命中は本件各土地の所有権はあくまでも親が保有することを前提に、本件各土地による親の所得を子である被控訴人ら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過ぎないものと認められる。
- (4) 親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つて、その収益を支配していたのは親であるといふべき。