



## ※ 被相続人と請求人の妻との土地の賃貸について、妻は借地権を有し底地として評価すべきか！！

平成8年10月24日判決（大阪・非公開）

### 1. 事例の概要

被相続人は、被相続人所有の本件土地に、請求人の妻と共有で建物を建て住居及び妻の事業所として建物を使っていたところ、相続が発生したので、本件土地を請求人は、妻が借地権を有しているとして、底地として評価して申告した。ところが争いになり、審判所は被相続人と請求人の妻との土地の賃貸は認められないので、請求人の妻が借地権を有していたとする請求人の主張は採用できないと判断しました。

### 2. 判決要旨

請求人は、①相続開始前から、被相続人所有の本件土地の上に、妻と共有で店舗兼住宅を新築の上、住居及び妻の事業所として利用していること、②妻は、被相続人に対して権利金及び地代を支払っていたこと、③本件土地に係る固定資産税は妻が負担していたことから、本件土地は、妻が借地権を有しているので、底地として評価すべきである旨主張する。しかしながら、**被相続人と請求人の妻との賃貸については、①賃貸借契約書を作成していないこと、②権利金及び地代を支払っていたとは認められないことから賃貸借であるとは認められないので、請求人の妻が借地権を有していたとする請求人の主張は採用できない。なお、固定資産税の負担については、被相続人と請求人の妻との賃貸が親族間における使用貸借であると認められることから、民法第595条に規定する費用負担と解するのが相当である。**（平8.10.24大裁（諸）平8-16）

### ※民法第595条

1. 借主は、借用物の通常の必要費を負担する
2. 第583条第二項の規定は、前項の通常の必要費以外の費用について準用する。

※必要費とは目的物の保存・管理・維持に必要とされる費用のことで、本条にいう「通常の必要費」とは、不動産の固定資産税などの公租公課や借用物の現状を維持するのに必要な修繕・補修費などをいう。

※本件において借地権を認めなかった理由（2つ）

- ①賃貸借契約書を作成していないこと
- ②権利金及び地代を支払っていたとは認められないことから賃貸借であるとは認められない。 以上

## ※ 被相続人と法人Aとの土地の賃貸について、本件土地の賃貸が使用貸借であっても、法人Aには本件土地の借地権相当額があるとした事例

平成9年2月17日裁

### 1. 事例の概要

**本件は被相続人と法人Aとの土地の賃貸関係についての借地課税が問題になった事例です。**

この事例をみて思うには、個人と法人とでは真逆の結果が出たということです。

即ち税法では、法人は営利追求を目的とするものであるから、その活動は、合理的経済人としての立場であるから、本件土地が使用貸借であっても、借地権相当額の認定課税と認めるのが相当である。したがって法人Aには本件土地の借地権相当額があるとした事例です。

### 2. 判決要旨

請求人は、被相続人とAとの本件土地の賃貸関係は、本件建物の建築時から本件相続開始日まで権利金及び賃料授受のない民法593条の使用貸借であるから、借地権は存在せず、本件土地の価額の算定に当たっては借地権相当の価額を控除して評価すべきではない旨主張する。しかしながら、**税法上においては、法人が本来営利追求を目的として設立されるものであり、その活動はすべて合理的な経済人としての立場から行われべきものとの考え方から、本件土地の賃貸が使用貸借の名の下にAに建物を建築させた場合であっても、借地権相当額の認定課税が行われていたと認めるのが相当であるから、Aには本件土地の借地権相当額が存在することとなる。**（平9.2.17大裁（諸）平8-58）

以上

◆メルマガの配信停止は下記メールフォームからお願い致します。

<http://www.erea-office.com/pages/info.html>