

空瓶置場に借地権の範囲は及ばず!

スーパーやパチンコ店などの敷地が貸宅地である場合、その敷地のうち広い部分が駐車場として利用されていても、建物と一体利用され、建物の所有を目的とする借地権が設定されていれば、敷地のすべてに借地権の範囲が及んでいるものとして、自用地の価額から借地権の価額を控除した金額により評価します（評基通25、27）。しかし、契約等により駐車場だけに建物の所有を目的としない賃借権を設定している場合には、雑種地として、自用地の価額から賃借権の価額を控除した金額で評価します（評基通86、87）。

今回は、建物の帰属を巡り、その建物の所有を目的とする借地権の範囲が空瓶置場として使用している土地に及んでいるか否かで争われた事例をご紹介します（平10.10.30東京地裁）。

◎原告の父である被相続人は、昭和25年2月9日、それまで個人として営んでいた酒類、薪炭、調味料、空瓶等の販売を主たる業務とする（株）K商店を設立しました。A建物は、昭和24、25年頃、被相続人が、自己の土地（甲土地419.96㎡、乙土地1121.12㎡）の一部に廃材を利用して建築したもので、法人成りにより（株）K商店へ移譲されました。昭和45年3月27日、原告は、その土地で営まれていた（株）K商店の空瓶販売部門を引き継ぎ（株）k本店を設立しました。（株）k本店は、A建物を事務所等として利用し、その土地の一部には原告の居住用建物がありました。それ以外の土地部分は、すべて、原告の空瓶販売業の空瓶置場として使用されていました。

A建物は、最初は未登記家屋でしたが、昭和33年8月5日、大蔵省が滞納処分による差押登記をするため被相続人名義で保存登記がなされました。その後、平成3年7月、A建物は取り壊され、新たに事務所が建築され、（株）k本店名義で所有権保存登記がなされました。

平成3年11月12日に相続が開始され、原告は、この土地の評価について、原告の居住用建物の敷地226㎡以外の部分については、原告が会社を設立した昭和45年3月27日に、被相続人から（株）k本店に対してA建物所有を目的で賃貸されたものであって、借地権の負担付きとして評価すべきであるとして、更正の請求、異議申立て、審査請求をしましたが認められず本訴に及んだものです。

原告は、その根拠として、A建物の（株）k本店への所有権移転に際し、被相続人と（株）k本店との間で、この

土地部分につき建物所有を目的とする期間の定めのない賃借権を設定する旨の口答ないし黙示の合意が成立し、また、（株）K商店及び（株）k本店は、A建物をその増改築を含め減価償却資産に計上しているし、家賃ではなく地代として、昭和48年から相続開始時まで月額7万円～25万円相当の金額を支払っているとの主張をしました。

◎これに対して裁判所では、次のように判断し、A建物の所有権は、もともと（株）k本店に帰属していないので、土地のうち空瓶置場には、借地権の範囲が及ばないが、建物の所有を目的としない賃借権契約は存在するとして、賃借権の減価割合25%として評価することを相当としました。

① A建物を同族会社の資産に計上することは、容易にできるものであるから、そのような会計処理がなされたからといって、直ちに建物の所有権が法人に移転したということとはできないし、増改築をしたからといって、A建物の所有権が法人に帰属するものでもない。

② 遺言書によると、被相続人はA建物を自己の建物と認識していたことが推認される。

③ 第三者との間の建物所有を目的とする借地契約に基づく地代と比べて相当な額を支払っていても、直ちに、建物所有を目的とする賃借権が設定されたとの結論を導くことはできない。

④ 被告課税庁が、法人税の申告において、A建物の減価償却資産計上、減価償却費を否認していなかったとしても、相続税の更正の請求の段階で、A建物の所有権を争うことは禁反言の法理に触れるものではない。