

論 説

有料老人ホームの入居一時金に対する相続税法上の問題について

東京国税不服審判所審判官

白 木 康 晴

◆SUMMARY◆

高齢化が進むわが国において、高齢者の介護や扶養は重要な問題であるが、老親との同居率は低下し、特別養護老人ホームや養護老人ホームへの入居は限りがある現状では、有料老人ホームが、これらの問題の解決策の有効な方法である。しかし、有料老人ホームへの入居については、入居一時金として多額の金額が必要であり、さらに月額の利用料の支払いが必要となることが多いにもかかわらず、有料老人ホーム入居契約自体の法的性質が明確でなく、判例、通説がない状況にある。他方で、例えば、親が有料老人ホーム入居し、子が入居一時金を負担する場合や、あるいは、夫婦の両方が入居し、夫が入居一時金を負担する場合などさまざまなケースが考えられるところ、入居者が入居一時金を負担できず、入居者の家族等が負担することとなる場合の所得税、相続税又は贈与税の課税はどうなるかといった問題が生じ、不明確な点が多いのが現状である。

本稿は、まず、問題の根幹である有料老人ホーム入居契約の法的性質について検討を行うとともに、相続税又は贈与税等の課税上の問題について民法の規定等を参照しつつ考察を試みたものである。(平成24年4月27日税務大学校ホームページ掲載)

(税大ジャーナル編集部)

本内容については、すべて執筆者の個人的見解であり、税務大学校、国税庁あるいは国税不服審判所等の公式見解を示すものではありません。

目 次	
1	はじめに ー本稿の目的ー 84
2	有料老人ホーム入居契約の法的性質について 84
3	所得税法、相続税法等の関連規定 86
4	課税関係(1) 88
5	課税関係(2) 91
6	裁判例及び裁決事例について 92
	(1) 東京高裁平成 9 年 6 月 30 日判決 (判例時報 1610 号 75 頁) 92
	(2) 国税不服審判所平成 18 年 11 月 29 日裁決 (裁決事例集 No.72、495 頁) 94
	(3) 国税不服審判所平成 22 年 11 月 19 日裁決 (平成 22 年分裁決事例集) 95
7	おわりに 96

1 はじめに ー本稿の目的ー

高齢化が進む我が国において、高齢者の介護や扶養は重要な問題であるが、老親との同居率は低下し、特別養護老人ホームや養護老人ホームへの入居は限りがある現状では、有料老人ホームが、問題の解決を図る有力な方法である。しかし、有料老人ホーム利用契約は、入居一時金として多額の金額が必要であり、さらに月額の利用料の支払いが必要となることが多いにもかかわらず、有料老人ホーム入居契約自体の法的性質が明確でなく、判例、通説がない状況にある。他方で、有料老人ホームの入居契約を締結する時、入居者と入居一時金負担者が異なる場合が珍しくなく、例えば、親が入居し、子が入居一時金を負担する場合や、あるいは、夫婦の両方が入居し、夫が入居一時金を負担する場合などさまざまなケースが考えられる。さらに、入居一時金は入居者が一定期間内に死亡又は退所した場合、受取人に対して一定の金額が返還されることが通例であり、入居契約書に返還金の計算方法や受取人を指定する条項が記載されることとなっている。

ここで、入居者が入居契約を締結し、入居一時金の支払い、毎月の利用料の支払いをしている場合であれば入居時に何らの課税関係

は生じないが、入居者が入居一時金を負担できず、入居者の家族等が負担することも多いと思われる。この場合、①入居者が入居契約を締結し、入居者以外の者が入居一時金を負担したとき、所得税又は贈与税の課税はどうか、②入居者以外の者が入居一時金を負担したことを前提として、受取人が返還金を受け取った時、相続税又は贈与税の課税はどうかという問題が生じるが、これらの課税関係については、不明確な点が多いのが現状である。

本稿は、上記①及び②の相続税又は贈与税等の課税上の問題について、民法の規定等を参照しつつ考察を試みるものである。最初に、有料老人ホーム入居契約の法的性質について検討を行うこととする^④。消費税については、詳しくは触れないが、後述のとおり、有料老人ホーム入居契約の法的性質と密接な関連がある。

なお、文中にわたる意見は私見であり、公的見解を述べたものではない。

2 有料老人ホーム入居契約の法的性質について

有料老人ホームには、分譲型(所有権方式)と利用権型の二つがあり、分譲型は入居者に

居住部分を分譲し各種サービスを提供するタイプで、利用権型は入居者に施設の利用と各種サービスを楽しむ権利を付与するタイプである。分譲型の場合、マンション購入と変わりなく、課税上の問題についても、(居住用) 不動産の取得、譲渡、相続等における取扱いが参考となることから、本稿においては、利用権型の有料老人ホームに限定することとする。

利用権型の有料老人ホーム入居契約は、おおむね、入居者が入居に際して入居一時金を支払い、毎月一定の利用料(管理費、食費、職員の人件費等)を支払い、ホーム側が入居者に専用の個室及び共用施設の利用権を付与し、食事の提供、健康管理、介護、生活支援サービス等の各種サービスを提供するもので、専用の個室及び共用施設に所有権はなく、譲渡、転貸等の処分はできず、各種サービスを受ける権利についても譲渡等はできないこととされ、さらに、入居一時金の額は使用する居室の大きさにより、あるいは一人入居又は二人入居かによって異なり、入居一時金は、一定期間内に契約が終了した場合、受取人に対し返還されるという契約である⁽²⁾。上記のような内容の有料老人ホーム入居契約の法的性質について、次のような説がある。

- ① 賃貸借契約を含む利用権購入契約⁽³⁾
- ② 賃貸借、請負、委任、寄託などの混合契約⁽⁴⁾
- ③ 終身ケア契約⁽⁵⁾
- ④ 賃貸借契約と役務提供契約(準委任)の混合契約⁽⁶⁾
- ⑤ 居住(賃貸借)とサービスが不可分に結び付いた一つの契約⁽⁷⁾

上記の①にある利用権購入契約について、その内容を細分すれば請負、委任、寄託などの要素に還元されることから②の説と同じであるとしている⁽⁸⁾。したがって、①、②及び④の説は、いずれも専用部分の居室及び共用部分について賃借権的な権利があり、それに

加えて各種サービスの提供を受ける契約から構成される混合契約とするものである。③及び⑤の説は、有料老人ホームは、賃貸マンションと異なり各種サービスの提供を受けることが本質であり、その一環として居室を提供するものであるとし、終身のサービスの提供を受ける単一の契約とするものである。

混合契約説の大きな特徴は、賃貸借契約の成立を認め、施設の譲渡、抵当権の実行、倒産が生じたときに、譲受人、競落人、破産管財人等の新所有者に対して、賃借権によってホーム入居者の利用権を認めさせることにある⁽⁹⁾。これに対して、単一契約説は、民法理論による保護には限界があり、行政による規制や営業譲渡によってホーム入居者の利用を継続させることにあると思われる⁽¹⁰⁾。

次に、有料老人ホームの入居一時金は何に対する対価であるかについて、大きく分けて賃料及びサービス費用の前払金とする説と施設利用及びサービスの提供を受ける地位に対する対価とする説がある。裁判例として、東京地裁平成22年4月28日判決は、後者の地位に対する対価説に立ち、「本件終身入居金は、一定期間の役務の提供ごとに、それと具体的な対応関係をもって発生する対価からなるものではなく、役務を終身にわたって受け得る地位に対応する対価であり、いわば賃貸借契約における返還を要しない保証金等に類するというべきである。」と判断している⁽¹¹⁾。

また、入居一時金は入居時点において15%~20%の金額が即時償却として返還されないことが多いが、これは、入居者の在所期間にバラツキがあり想定平均在所期間より早く死亡するとか退去する者に返還金を返還すると想定在所期間より長く在所する者のための費用がなくなるので、それに充当するために行われており、入居者相互間の相互扶助的な性質があるとされている⁽¹²⁾。

さて、上記東京地裁判決は、有料老人ホーム入居契約をどのような契約ととらえている

のか明確ではないが、入居一時金は終身にわたって施設の利用、サービス提供を受けることができる地位に対する対価であり、賃料及びサービス費用の前払金ではないと判断している。しかし、控訴審判決（平成 23 年 3 月 30 日東京高裁判決、LEX/DB (TKC)）は、第 1 審である上記東京地裁判決の入居一時金に関する判断を変更し、「本件終身入居契約は、入居者に対し、本件各施設入居前に、本件終身入居金を控訴人に支払うことを義務づけており、控訴人は、入居者に対する施設の利用及び各種サービスの提供を行う前に、本件終身入居金を取得するとの契約内容になっている上、控訴人は入居者に対し施設の利用及び各種サービスなどの役務を終身にわたり提供することを義務づけられる契約内容となっているため、本件終身入居金がこの提供されるべき役務全体に対する対価であると仮定しても、・・・」としている。上記高裁判決は、入居一時金を施設の利用及び各種サービスなどの役務提供に係る前払金ととらえることも可能であるとしているものと思われる。なお、本稿においては、入居一時金を前払金及び地位に対する対価の両方の場合について、検討を行うこととする。

3 所得税法、相続税法等の関連規定

(1) まず、所得税法の関連規定であるが、同法 9 条第 1 項第 15 号は、「学資に充てるため給付される金品（給与その他対価の性質を有するものを除く。）及び扶養義務者相互間において扶養義務を履行するため給付される金品」は非課税とする旨規定している。現行の規定は、昭和 40 年に改正されたもので、改正前は、「旅費、学資金及び法定扶養料」について、所得税を課しないと規定されていた⁽¹³⁾。改正の趣旨について、「今回の改正において、扶養義務者相互間において扶養義務を履行するために給付される金品については所得税を課さないこととす

ることとして、具体的に規定することとされた。」⁽¹⁴⁾とあり、法定扶養料の内容を具体的に規定しただけであるとの趣旨である。

なお、改正前の法定扶養料の意義については、「民法の規定によって扶養を受ける権利のある者が被扶養義務者から支給を受ける扶養料」とされていた⁽¹⁵⁾。ここで、扶養義務者及び扶養義務の意義について、所得税法には定義がなく、民法からの借用概念と解すると、扶養義務は、一般的には、夫婦間及び親が未成年の子に対して負う生活保持義務と民法第 877 条に規定する親族間における生活扶助義務がある⁽¹⁶⁾。扶養義務が具体的に発生するためには、いくつかの条件があるとされ、要扶養者が存在し、扶養義務者に扶養を請求することによって扶養請求権と扶養義務が具体的に発生するとされている⁽¹⁷⁾。扶養義務者は、夫婦及び民法第 877 条の規定による直系血族及び兄弟姉妹並びに家庭裁判所の審判を受けて扶養義務者となった三親等内の親族が該当することになる。これらのことから、「扶養義務者相互間において扶養義務を履行するため給付される金品」とは、夫婦間及び民法第 877 条に規定する親族間で、生活保持義務又は生活扶助義務履行のために給付される金品であり、具体的には、衣食住に必要な費用のほか、教育費、医療費、教養・娯楽費、交際費などが含まれ、住宅の賃借料は住に必要な費用に含まれるとしている⁽¹⁸⁾。

次に、所得税法 9 条第 1 項第 16 号は、「相続、遺贈又は個人からの贈与により取得するもの（相続税法の規定により相続、遺贈又は個人からの贈与により取得したものとみなされるものを含む。）」は、所得税を課しないと規定している。この規定の趣旨について、いわゆる年金二重課税事件における最高裁第三小法廷平成 22 年 7 月 6 日判決（判例時報 2079 号 20 頁、判例タイムズ 1324 号 78 頁）は、「相続税又は贈与税の

課税対象となる経済的価値に対しては所得税を課さないこととして、同一の経済的価値に対する相続税又は贈与税と所得税との二重課税を排除したものであると解される」としている。本最高裁判決によれば、相続、遺贈又は個人からの贈与により取得し又は取得したものとみなされる財産の経済的価値は同時に所得税法上の所得にも該当するので、相続税法の規定により相続税又は贈与税が課税される財産の経済的価値には、二重課税回避のために、所得税が非課税とされることとなる。

- (2) 相続税法第 21 条の 3 第 1 項第 2 号は、扶養義務者相互間において生活費又は教育費に充てるためにした贈与により取得した財産のうち通常必要と認められるものについて、贈与税は非課税とする旨規定している。同号の規定の趣旨は、「扶養義務者相互間における生活費、教育費は日常生活に必要な費用であり、それらの費用に充てるための財産を贈与により取得してもそれにより担税力が生じないことはもちろん、その贈与の当事者の人間関係などの面からみてもこれを課税の対象とすることは適当でない。そこで、これらの贈与に係る財産については贈与税を課税しないものとした」とされている⁽¹⁹⁾。

扶養義務者の意義については、相続税法第 1 条の 2 第 1 号において扶養義務者は、配偶者及び民法第 877 条に規定する親族をいうと定義しており、さらに、相続税法基本通達（以下「相通」という。）において、三親等内の親族で生計を一にする者については、家庭裁判所の審判がない場合であっても扶養義務者に該当するものとして取り扱おうと規定している（相通 1 の 2-1）。ここでいう生活費、教育費の意義について、生活費とは、その者の通常の日常生活を営むのに必要な費用（教育費を除く。）をいい、治療費、養育費その他これに準ずるもの（保

険金又は損害賠償金により補てんされる部分の金額を除く。）を含むものとして取り扱おうと規定し（相通 21 の 3-3）、教育費とは、被扶養者の教育上通常必要と認められる学資、教材費、文具費等をいい、義務教育費に限られないと規定している（相通 21 の 3-4）。また、ここでいう財産は生活費又は教育費として必要な都度直接これらの用に充てるために贈与によって取得した財産をいうものとし、生活費又は教育費の名義で取得した財産を預貯金した場合又は株式の購入代金若しくは家屋の購入代金に充当した場合における当該預貯金又は買入代金等の金額は、通常必要と認められるもの以外のものとして取り扱おうと規定し（相通 21 の 3-5）、さらに、同号に規定する「通常必要と認められるもの」とは、被扶養者の需要と扶養者の資力その他一切の事情を勘案して社会通念上適当と認められる範囲の財産をいうものと規定している（相通 21 の 3-6）。

これらの通達の取扱いからすると、相続税法第 21 条の 3 第 1 項第 2 号の規定により贈与税が非課税となるものは、生活費又は教育費として必要な都度贈与を受けた財産で、預貯金した場合や金融資産又は不動産の購入に充てた場合は非課税とならないこととなる⁽²⁰⁾。

- (3) 相続税法第 8 条及び同法第 9 条の規定は、法律的には、相続又は贈与によって取得した財産とはいえないが、相続又は贈与によって取得した財産と実質を同じくするため、公平負担の見地から、相続又は贈与によって取得したものとみなし、相続税又は贈与税を課税する旨の規定であり、相続税又は贈与税の対象とされる財産、権利又は経済的利益は「みなし相続財産」又は「みなし贈与財産」と呼ばれている（ここでは、みなし贈与財産についてのみ触れておく。）。相続税法第 8 条は、対価を支払わ

ずに、または著しく低い価額の対価で、債務の免除・引受または第三者のためにする債務の弁済による利益を受けた場合は、債務の免除等による利益を受けた者が、その債務の免除等にかかる債務の金額を債務の免除等をした者から、贈与によって取得したものとみなす規定である。もっとも、同条但書は、債務者が資力を喪失して債務を弁済することが困難である場合、その債務者の扶養義務者が債務の弁済をしたときは、この限りでないと規定している⁽²⁴⁾。

この但書は、債務の免除等が、債務者が資力を喪失したためにやむを得ず、また、いわゆる道義上の見地からされる場合があり、債務の免除等は、このような場合に多くなされるものであると考えられるが、このような場合にも贈与とみなして贈与税を課税することは適当でないことから規定されたとしている⁽²⁵⁾。ここでいう、扶養義務者は上記(2)で記載した扶養義務者と同じであり、「資力を喪失して債務を弁済することが困難である場合」とは、その者の債務の金額が積極財産を超えるときのように社会通念上支払不能と認められる場合をいうものとされている(相通7-4、8-4)。

相続税法第9条は、対価を支払わずに、または著しく低い価額の対価で、その他の利益を受けた場合においては、その利益を受けた者が、その利益を受けさせた者から贈与によって取得したものとみなす規定である。同条但書により、利益を受けさせる行為が、その利益を受ける者が資力を喪失して債務を弁済することが困難である場合、その者の扶養義務者からその債務の弁済に充てるためになされたものであるときは、この限りでないとされている⁽²⁶⁾。ここで、「利益を受けた場合」とは、利益を受けた者の財産(積極財産)の増加又は債務(消極財産)の減少があった場合をいい、労務の提供等を受けたような場合は含まれない

(相通9-1)が、夫婦、親子等の相互間で無利息の金銭貸与等を受けた場合には、「利益を受けた場合」に該当することとされている(相通9-10)⁽²⁴⁾。

4 課税関係(1)

(1) 上記1で述べた、有料老人ホーム入居契約における課税上の問題の①入居者が入居契約を締結し、入居者以外の者が入居一時金を負担したとき、所得税又は贈与税の課税はどうなるかについて、次の場合に分けて検討することとする。

(i) 入居契約者は形式的にも実質的にも契約当事者である場合

(a) 入居者が入居一時金を負担した者(負担者)から民法上の贈与契約により金銭の贈与を受けた又は民法上の贈与を受けたと認定できるとき

(b) 入居者と負担者の間で、民法上の贈与契約はなく、また民法上の贈与があったとも認定できないとき又は無利息の貸付けがあったとき

(c) 夫婦二人が入居契約者となるとき

(ii) 入居契約者は単なる名義人であり、負担者が実質的な契約者である場合

(2) まず、(i)(a)の場合、資金提供者(負担者)が配偶者及び民法第877条に規定する親族(以下「配偶者等」という。)以外であれば、相続税法第21条の3第1項第2号の適用はなく、受贈者に贈与税が課税される。しかし、受贈者に資金又は資金調達力がないから贈与を受けるのであり、受贈者に課税しても納税は困難であろうし、他人が資金を提供することはあまり考えられない。通常は配偶者等が資金を提供するものと思われるが、その場合、有料老人ホームの入居一時金は「生活費又は教育費に充てるためにした贈与により取得した財産のうち通常必要と認められるもの」に該当するか否かが問題となる。

入居一時金が生活費に該当するか否かについて、有料老人ホーム入居契約を混合契約と見るか単一の契約と見るかいずれであっても、終身にわたり施設を利用しサービスの提供を受ける契約であることから、前払金とするなら、直接、老人ホームで生活するための生活費に結びつくと思われる。また、入居一時金が施設利用及びサービスの提供を受ける地位（利用権）に対する対価としても、契約上の地位又は利用権は譲渡、転貸、担保権の設定等の処分ができないので、その財産的価値はなく、契約上の地位又は利用権の内容は、終身にわたり有料老人ホームで生活するための各種サービスを受けることができる地位又は権利であるから、その費用は、やはり生活費に該当するのではないか。次に、入居一時金は入居契約に伴い入居のために必要な費用であることから、必要な都度の支払い（一括払いではなく）であり、そして、通常必要と認められるかどうかについて、その判断は被扶養者の需要と扶養者の資力その他一切の事情を勘案して社会通念上適当と認められる範囲の財産をいうことから、例えば、入居する配偶者や親が高齢で介護も必要な場合では、その入居一時金は通常必要と認められるものに該当するものと思われる。

- (3) 次に、(i)(b)はやや複雑である。入居者と負担者の間で、民法上の贈与契約はなく、また贈与が行われたとも認定できない場合である。ここで重要なことは、入居契約者は単なる名義人ではなく、形式的にも実質的にも契約の当事者であり、契約の締結により入居契約者（入居者）には、入居一時金の支払義務、支払債務が発生することである。この点が、(ii)の場合との相違点であるが、事実認定によっては、(ii)のケースとなりうる。入居一時金の支払債務を消滅させたのは、入居者以外の者であることから、(i)(b)のケースは民法 474 条の規定

による第三者弁済が行われたとみることができる。弁済した者には、入居者に対する求償権が発生し、依頼されて弁済したときは、委任事務処理の費用として求償し（民法 650 条）、依頼がなく債務者のために思って弁済したときは、事務管理の費用として求償することとなる（民法 702 条）⁽²⁵⁾。弁済者が求償権を行使する限り、入居者へのみなし贈与とはならないが、弁済者が求償権を放棄した場合、相続税法 8 条の規定により、入居者に対するみなし贈与となる。入居者と負担者が夫婦又は親子等の関係にあり、入居者が無収入であるときは、入居者に対し求償権を行使することや入居者が支払に応じることは予定していないと思われる。このような場合は、契約時の事情等も考慮に入れて上で求償権を放棄したものと認定できるか否かを判断することになるのではない（もちろん、夫婦や親子であっても求償権を放棄したと認められない場合もありうる。）。みなし贈与が成立する場合であっても、同法 8 条但書は、上記 3-③のとおり、債務者が資力を喪失して債務を弁済することが困難である場合、その債務の全部又は一部の免除を受けたときは、この限りでないとして規定している。資力を喪失して債務を弁済することが困難である場合とは、その者の債務の金額が積極財産を超えるときのように社会通念上支払不能と認められる場合であるから、ケースによっては、同法 8 条但書の場合に該当する可能性があると思われる。みなし贈与と相続税法第 21 条の 3 第 1 項第 2 号の適用の有無については、みなし贈与により取得したものとみなされるものは同号に規定する贈与により取得した財産に含まれないので、同号の適用はないと思われる。

次に、入居者と負担者が配偶者等の関係にあり、配偶者等相互間で、一方が他方に無利息で貸し付けた場合である。この場合、

相続税法9条の規定により利益を受けた者に対するみなし贈与となる。同法9条但書の適用の有無については、入居者が資力を喪失して債務を弁済することが困難である場合、入居者の配偶者等が債務の弁済に充てるためにしたものであるときは、この限りでないとして規定しており、ケースによっては、同法9条但書の場合に該当する可能性があると思われる。同法第21条の3第1項第2号の適用の有無について、同法9条の利益の価額に相当する金額は、贈与により取得した財産に含まれないので、その適用はないと思われる。

問題は、この(i)(b)の契約形態で夫婦二人が入居した場合である。つまり、主契約者が妻で、夫が入居一時金を負担し、さらに夫が、追加契約で入居した場合である。契約の締結により主契約者(妻)には、入居一時金の支払義務、支払債務が発生するが、負担したのは夫である。しかし、入居者と負担者の間で民法上の贈与契約はなく、また贈与が行われたとも認定できない又は無利息の貸付けがあったと認定されることとなると、上記のような判断過程にならざるを得ない。みなし贈与が成立し、入居時に贈与税の課税が行われた場合、生活設計への影響が大きくなることが予想される。もっとも、事実認定の結果、主契約者が名義上だけのことである場合は、(ii)のケースとなる。とりわけ、夫婦二人が当面は介護等の必要もなく、それぞれ財産を持ちながら高級な老人ホームへ入居するといった場合では、相続税法8条及び9条の但書の規定又は同法第21条の3第1項第2号の非課税規定は適用されないと思われる。さらに、夫婦の一方が死亡し、残った方が引き続き入居を継続する場合、相続税等が課税されるのかが問題となる。この問題については、下記の5で検討することとする。

(4)(i)(c)は、いわゆる二人入居の場合である。二人入居とは、夫婦二人が入居契約の当事者となり、二人で入居することをいうものとする。民法第752条は、「夫婦は同居し、互いに協力し扶助しなければならない。」と規定し、ここでいう夫婦間の扶助義務は、生活保持義務であり、相手の生活を自分の生活と同一の内容・程度のものとして保障する義務である⁽²⁶⁾。また、民法第760条は、「夫婦は、その資産、収入その他一切の事情を考慮して、婚姻から生ずる費用を分担する。」と規定しているが、夫婦間の扶助義務と婚姻費用分担義務の関係について、通説は、「扶助は夫婦が互いに自分の生活を保持するのと同様に相手方の生活を保持することであるから、結局は婚姻生活の保持ということになり、法定財産制にいわゆる『婚姻から生ずる費用』の負担と同じことになる」としている⁽²⁷⁾。つまり、婚姻費用を分担することは、他面では夫婦間の扶養義務を履行していることにもなる。判例も、ほぼ同様であり、大阪高裁昭和44年5月23日決定(家庭裁判月報22巻2号45頁)は、「民法760条の婚姻費用の分担義務と同法752条の夫婦間の扶助義務とは観念的にはこれを区別して考えることができるけれども、ここにいう婚姻から生ずる費用とは夫婦間における共同生活保持のために必要な費用をいうのであって、現実的にこれを負担することがすなわち扶養義務の履行になるのであるから、両者は結局において同じことになる」としている⁽²⁸⁾。

夫婦が二人で入居するに当たり、資力のある方が多く負担し、資力のない方の負担が少ないことは、一般的であり、入居契約においても、特に夫婦の負担割合が規定されていない場合が多いと思われる。入居一時金の負担割合が、夫婦でたとえ8割対2割、あるいは9割対1割となったとしても、民法上は、婚姻費用の分担であり、夫婦間

の扶養義務を履行していることとなり、財産権の取得がない限り、贈与といった問題は生じないと思われる。このように、二人入居の場合、入居一時金の負担割合が異なっても、入居時点での課税は生じないと思われる。夫婦二人で入居するとき、(i)(b)のような形態をとった場合と、二人入居の形態をとった場合では、課税関係がかなり異なってくることとなるが、契約内容が相異している以上致しかたがないであろう。ただし、二人入居の場合も、夫婦の一方が死亡し、残った方が引き続き入居を継続する場合、相続税等が課税されるのが問題となる。この問題については、下記の5で検討することとする。

(5) (ii)の入居契約者は単なる名義人であり、負担者が実質的な契約者である場合、入居一時金の支払義務を負うのは負担者であり、入居者ではない。ここでは、議論を簡単にするため、入居契約者は名義上であることを老人ホーム側も了解しており、通謀虚偽表示等はないものとする。入居者には入居一時金の支払義務、債務が発生しないことが(i)(b)の場合との違いであり、負担者が入居一時金を支払ったとしても、第三者による弁済とはならない。入居者と負担者の間で民法上の贈与契約がない又は贈与があったと認定できず、貸付けも認定できないとすると、入居者は、相続税法第9条の規定により、対価を支払わずに利益を受けたこととなるのか否かが問題となる。「利益を受けた場合」とは、利益を受けた者の財産(積極財産)の増加又は債務(消極財産)の減少があった場合をいうので、前述のとおり、施設利用権は財産的価値はなく、入居者には財産の増加がないことから、みなし譲与は成立しないと思われる。

5 課税関係(2)

(1) 次に、上記1の二つ目の問題、入居者以

外の者が入居一時金を負担したことを前提として、受取人が返還金を受け取った時、相続税又は贈与税の課税はどうなるのかという問題について、上記4-(1)のケースに応じて検討することとする。

まず、(i)(a)の場合であるが、入居一時金は贈与契約又は贈与が行われたものと認定されたことによって、入居者に移転したこととなる。入居者の死亡により受取人が返還金を受け取った場合は、死因贈与による財産の取得であり、相続税が課税され、入居者の退所により受け取った場合は、贈与による取得であり、贈与税が課税されることとなる。ただし、返還金の受取人が名義だけに過ぎない場合は、名義人に対してではなく、実質的に受領した者に相続税又は贈与税が課税されることとなる(このことは、以下の場合においても同様である。)

(2) (i)(b)の場合は、返還金についても問題が生じることとなる。みなし贈与が成立しない場合、すなわち負担者が求償権を行使する場合、入居一時金は負担者に帰属していると考えられるので、それを前提にすると、入居者が死亡し、受取人が返還金を受け取った場合は、負担者から受取人への贈与となる。負担者が先に死亡した場合、契約上返還金が支払われるケースに該当せず、求償権自体が相続財産になると考えられる。負担者が求償権を明確に放棄してみなし贈与が成立する場合、入居一時金は入居者に移転したとみるしかないのではないか。そうすると、入居者が死亡し、受取人が返還金を受け取った場合は、入居者から受取人への死因贈与となり、相続税が課税されるが、負担者が死亡しても求償権は放棄しているため、相続財産とはならないと考えられる。問題は、求償権を放棄したのか否かが明確でない場合である。このような場合には、入居契約時の事情や返還金受取人の指定状況等から入居一時金の帰属を

判断することになるとと思われる（下記6の(1)参照）。なお、無償の貸付けと認定される場合は、負担者の貸付金であり、負担者の財産となる。

次に、(i)(b)の形態により夫婦二人で入居した場合である。夫婦二人で入居するときは、求償権を行使することは予定していないと思われるので、みなし贈与が成立するケースであり、入居一時金は主契約者に移転したとみるしかないと思われる。そうすると、夫である負担者が先に死亡しても求償権はないので、主契約者や受取人への財産移転はなく課税関係は生じないが、主契約者の妻が先に死亡した場合、夫が主契約者の地位（利用権）を引き継ぐこととなり、入居一時金に未償却部分があれば、当該未償却部分は金銭債権であり、夫に対する死因贈与があったこととなり、相続税が課税されるという結果になる（下記(3)参照）。

(3)(i)(c)の場合、入居時点での課税は生じないが、問題は夫婦の一方が死亡し、他方が引き続き居住した場合、また一定の返還金が受取人に対して支払われる場合である。入居一時金の負担割合が夫9割、妻1割で、入居後夫が死亡し、妻が引き続き老人ホームに入居すると仮定する。この場合、夫が死亡しても、入居一時金は返還されず、残金の償却期間等は妻が引き継ぐことになるとと思われるので、夫の死亡時点における未償却部分（下図の①及び②の部分、なお灰色の部分は償却された部分を表す。）は、夫の負担部分及び妻の負担部分が混在しているものと考えられる。妻は引き続き入居を続けることから、未償却部分の9割相当額（下図の①の部分）は、夫から妻への死因贈与による移転と認められ、相続税の対象となる。1割相当額（下図の②の部分）は、妻の負担部分であるから課税対象とはならない。次に、実際に、一定の返還金が支払

われた場合も同様に考えることができる。返還金のうち、9割相当額は死因贈与による取得であり、相続税が課税され、1割相当額は贈与による取得であり、贈与税が課税される。例えば、受取人が夫婦の子である場合、返還金の9割が相続税の対象であり、1割が贈与税の対象となる。

	①（夫の負担部分、9割）
	②（妻の負担部分、1割）

(4)(ii)の場合、入居一時金の負担者が実質的な契約者のケースでは、負担者が入居契約に対する管理・処分権を有しているといえ、負担者自らが返還金の受取人になることも考えられる。このような場合、入居一時金を入居者に贈与する意思は認められないのではないか。したがって、入居者の死亡又は退所によって、返還金を受け取ったときは、自ら負担した金銭が減額されて返還されたにすぎないこととなるので所得税、贈与税の課税関係は生じないと思われる（もちろん、受取人が負担者以外の者であるときは課税関係が生じる。）。

以上が、有料老人ホームの入居一時金に関する相続税、贈与税の課税上の問題である。次の6で、このような考え方が現実に妥当するかどうかについて、裁判例及び裁決事例を挙げ検討することとする。

6 裁判例及び裁決事例について

(1) 東京高裁平成9年6月30日判決(判例時報1610号75頁)

イ 本件は、有料老人ホームの入居者Aの死亡による入居契約終了の結果、ホーム設置者から返還される終身入居金等（以下「本件返還金」という。）の帰属が争われた事案である。Xは、Aのホーム入居

時の当該金員の実質的な出捐者であり、入居契約上返還金受取人として届け出られている者であり、Yらは、Aの遺言により相続人とされている者である。ホーム設置者が本件返還金を供託したため、XとYらが、それぞれ当該供託金の還付請求権が自己に帰属することの確認を求めた事案である。

第一審判決(東京地裁平成9年2月10日判決、判例時報1610号77頁)は、本件入居契約上、終身入居金等はAが支払ったものとされているから、本件返還金についてもAが最終的な取得権限を有するものと解するべきであり、同契約における返還金受取人は、ホーム側の便宜のために、入居者又はその相続人の代理人として本件返還金の受領権限を付与されたにすぎないとして、当該供託金還付請求権は相続人であるYらに帰属するとした。

これに対し、本高裁判決は、本件入居契約が返還金受取人を定めることを要求している趣旨は、ホームが入居者の相続人その他実体法上、本件返還金の返還を受くべき権利を有する者を調査・確定することを要せず、あらかじめ届け出られている返還金受取人に対して、同人が実体法上当該権利を有するかどうかを問うことなく、本件返還金を返還することによって、本件入居契約上の本件返還金の返還義務の責めを免れることを目的としたものであるとした上で、このような趣旨等に照らすと、本件入居契約上本件返還金の返還を受ける権利を有するのは入居者Aと返還金受取人として届け出られているXのみであり、Aの相続人等はその権利を有しないと判断した。また、本高裁判決は、XはA名義で終身入居金等を支払ったからといって、XがAに贈与したものとみるべきでなく、終身入居金

等は出捐者であるXに帰属しているものとみるべきである。本件返還金の返還は、過払の終身入居金等の返還としての性質を有するから、Aの死亡によって返還される本件返還金がXに返還されるべきは当然のことであり、Aの遺産を構成するものとは解し難いと判断している。

ロ 本件の事実関係について、Xは入居者Aの次男であり、YらはAの養女、長女等である。Xは、母親であるAと同居しその面倒を見ることを条件に父親からほとんど唯一の遺産である借地権付建物を相続したが、Aが有料老人ホームに入居することとなり、Aと同居してその面倒をみるという条件を履行することができなくなったため、その代償として終身入居金等を出捐することとなった。Aは、有料老人ホームへの入居契約を締結し、Aが入居者、Xが身元引受人兼返還金受取人となり、Xが終身入居金等として1,490万円をA名義で支払った。入居後、Aの死亡により、本件返還金として約724万円が返還されることとなった。

ハ 本件は、課税処分が争われたのではなく、本件返還金の還付請求権がいずれに帰属するかが争われた事案であるが、還付請求権の帰属と課税は密接に関連することから課税関係を考える上で参考になると思われる。本件の課税関係を考えてみると、本高裁判決は、XがA名義で終身入居金等を支払ったとしても、Aに贈与したものとみるべきではないと判断しており、本件の事実関係を前提にするとXには贈与意思がなく、贈与が認められなかったものと思われる。そうすると、本件は上記4の(i)(b)又は(ii)のいずれかの場合に該当するものと思われる。(i)(b)であれば、Xが返還金受取人となっていることなどからみて求償権を放棄しないケースであり、入居時点でのみ

なし贈与課税はなく、終身入居金等も X に帰属したままであることから、X が返還金を受け取ったとしても課税はされないこととなる。また、(ii)の場合であれば、A は単なる名義人であり、実質的な契約者は X になる。上記 4(5)のとおり、施設利用権は財産的価値がなく、A は返還金の受取人になっていないことから A には財産の増加がなく、したがって、みなし贈与は成立しないと思われる。さらに、X が受け取った返還金については、自ら出捐したものが返還されただけであるから課税は生じない。(i)(b)又は(ii)のどちらに該当するかは事実認定の問題になるが、本件は、X が実質的な契約者であり、(ii)の方が妥当と思われる。

(2) 国税不服審判所平成 18 年 11 月 29 日裁決 (裁決事例集 No. 72、495 頁)

イ 本件は、被相続人の死亡に伴い生じる有料老人ホームの入居一時金等に関する返還金及び返還見込額は、相続財産に該当するとして原処分庁が相続税の更正処分等をしたのに対し、審査請求人ら(妻、長男)は、終身利用権は金銭債権ではなく、一身専属権であり、相続財産に該当しない等として、更正処分等の一部の取消しを求めた事案である。

ロ 本件の事実関係は、夫婦二人で介護付有料老人ホームの入居契約を締結し、入居者は夫婦、身元引受人は長男、返還金受取人は二人が死亡した場合は長男で、夫婦の一方が死亡した場合は、他の一方の者である。入居に必要な費用は、入居一時金 60,310,000 円、追加入居一時金 7,000,000 円、健康管理費各 5,250,000 円の合計 77,810,000 円で、夫は 65,610,000 円、妻は 12,200,000 円それぞれ出捐したが、契約上夫婦の負担額の定めはない。入居後 4 ヶ月で、夫が死亡し、契約の定めにより追加入居一時金

5,853,000 円及び健康管理費 2,625,000 円の計 8,478,000 円が受取人である妻に返還された。請求人らは返還金のうち、夫の負担割合を乗じた 7,148,715 円は相続財産と認めており、主な争点は入居一時金の返還見込額(実際に返還されない)のうち夫の負担部分が相続財産か一身専属権かである。

ハ 本裁決は、被相続人らが締結した老人ホーム入居契約は、入居者である被相続人らの自由な意思によりいつでも契約を解約でき、契約が解約された場合には返還金として契約に定める所定の金員を支払う特約付であったことが認められること、また、契約において入居一時金等の一部を返還することとしているのは、専用居室の家賃及び共用施設の利用料の前払分のほか各サービスに要する事務費及び人件費の前払分として無利息の預かり金として施設設置者が受け取ったものであることにかんがみれば、被相続人らには、入居契約の締結日時点において、契約に定める老人ホームの居室等を終身にわたって利用し、各種サービスを享受する権利とともに、同人らの死亡又は解約権の行使を停止条件とする金銭債権が生じていると認めるのが相当である。そして、当該金銭債権は、金銭に見積もることができる経済的価値のある権利として本来の相続財産に該当し、一身専属的権利とはいえないことから、請求人らの主張は採用できないと判断している。

ニ 本件の事実関係を前提にすると、本件は上記 4 の(i)(c)の二人入居のケースである。本件の入居一時金等の負担割合は、夫 84.32%、妻 15.68%であるが、前述のとおり、夫婦が二人で入居するに当たり、資力のある方が多く負担し、資力のない方の負担が少ないことは、一般的であり、本件の入居契約においても特に夫婦の負

担割合は定められていない。民法上は、婚姻費用の分担であり、夫婦間の扶養義務を履行していることとなり、財産の取得がないので入居時に贈与といった問題は生じないと思われる。このように、二人入居の場合、入居一時金の負担割合が異なっても、入居時点での課税は生じない。しかし、本件のように夫婦の一方が死亡し、他方が引き続き居住し、また返還金が受取人に対して支払われた場合の課税関係について、本判決の判断は、上記5の(3)の考え方に沿った判断をしているものと思われる。

(3) 国税不服審判所平成22年11月19日裁決
(平成22年裁決事例集)⁽²⁹⁾

イ 本件は、被相続人が配偶者(妻)のために負担した介護付有料老人ホームの入居金(以下「本件入居金」という。)について、請求人ら(被相続人の長男及び長女)は、本件入居金は、被相続人からの配偶者に対する相続開始前3年以内の贈与であるとして相続税の課税価格に加算して申告した後、本件入居金の支払いは、被相続人の配偶者に対する生活保持義務の履行であるから贈与に当たらないとして更正の請求をしたところ、原処分庁は、本件入居金の支払いは贈与に当たらないが、本件入居金のうち返還金相当額5,292,000円について、被相続人の配偶者に対する金銭債権であるとして、相続税の更正処分をしたのに対し、請求人らとその取消しを求めた事案である。

ロ 本件の事実関係について、配偶者は長男を代理人として介護付有料老人ホームと入居契約を締結して入居し、本件入居金9,450,000円は夫が出捐し、身元引受人及び返還金受取人は長男である。夫は、配偶者の入居から1ヵ月後に同ホームに入居したが、入居から4ヶ月後に死亡した。配偶者は、本件入居契約当時、年金

以外の収入はなく、要介護4と判定されていた。なお、本裁決から明らかではないが、夫自身も入居に際して入居金を支払い、死亡に伴う返還金は相続財産として申告されていると推測される。同ホームは介護生活に必要な施設・設備を備え、専用居室面積は15平方メートルである。

ハ 本裁決は、配偶者には本件入居金を一時に支払うに足る資産がないこと等にかんがみれば、被相続人が配偶者のために負担した本件入居金は、被相続人がこれを支払い、配偶者に返済を求めることはしないというのが、本件入居契約時における被相続人及び配偶者の合理的意思であると認められるから、本件入居契約時に本件入居金相当額の金銭の贈与があったと認められ、そして、本件入居金は、相続税法第21条の3第1項第2号に規定する「扶養義務者相互間において生活費に充てるためにした贈与により取得した財産のうち通常必要と認められるもの」に該当するから、本件入居金は相続開始前3年以内の贈与として相続税の課税価格に加算する必要はないと判断し、原処分を取り消した。

ニ 本件の事実関係を前提にすると、本件は上記4の(i)(a)の民法上の贈与を受けたと認定できるケースに該当する。配偶者は、入居契約当時、80代の高齢で、年金以外の収入はなく、要介護4と判定されていたことから、夫である被相続人が本件入居金を配偶者名義で支払ったとしても配偶者から返済を求めることは予定しておらず、当事者の合理的意思を推認し、民法上の贈与があったと認定している。そして、本件入居金は生活費に充てるために通常必要と認められるものに該当し、贈与税は非課税であると判断している。

7 おわりに

本稿は、有料老人ホームの入居一時金の負担について、主に相続税法の現行規定を前提に、解釈として可能な考え方について考察してきた⁽³⁰⁾。本稿では、入居一時金に絞って検討を行ってきたが、入居一時金以外に月額利用料の支払いが必要であるが、この月額の利用料を夫婦や親子相互間で負担した場合は、原則として生活費等で通常必要なものに該当し贈与税は非課税になると思われる。また、上記 6(3)の裁決にあるように、介護のため必要最小限の施設を有する有料老人ホーム入居のため一時金は生活費であり、通常必要なものに該当し、贈与税は非課税であると判断しているが、問題は、入居一時金が億円単位となるような高級な有料老人ホームに入居した場合である。夫婦にとっては、今までの生活の延長として有料老人ホームに入居するという意識が強いと思われる。上記 4 の(i)(c)の二人入居であれば、入居時の課税はなく、一方が死亡した場合に、相続税、贈与税の課税問題が生じるが、これは、有料老人ホームに入居していなくても生じる問題である。しかし、(i)(b)のケースでみなし贈与が成立し、入居時に贈与税の課税が行われた場合には、生活設計への影響が大きくなることが予想される。高齢者の介護や扶養は、今後ますます必要となってくるであろうから、取扱いの明確化が望まれる。

⁽¹⁾山口純夫「有料老人ホーム契約—その実態と問題点」判例タイムズ 633 号 59 頁 (1987)、丸山英気「有料老人ホーム契約の性格」ジュリスト 949 号 19 頁 (1990)、内田勝一「有料老人ホーム利用契約関係の特質と当事者の権利・義務」同 949 号 25 頁、澤野順「利用の対価」同 949 号 30 頁。

⁽²⁾山口前掲注(1)書 64 頁。

⁽³⁾山口前掲注(1)書 64 頁。

⁽⁴⁾山口前掲注(1)書 64 頁。

⁽⁵⁾山口前掲注(1)書 64 頁。

⁽⁶⁾丸山前掲注(1)書 22 頁。

⁽⁷⁾内田前掲注(1)書 27 頁。

⁽⁸⁾山口前掲注(1)書 64 頁。

⁽⁹⁾内田前掲注(1)書 28 頁。

⁽¹⁰⁾山口前掲注(1)書 65 頁。

⁽¹¹⁾LEX/DB (TKC)。

⁽¹²⁾丸山前掲注(1)書 24 頁。

⁽¹³⁾武田昌輔監修『DHC コンメンタール所得税法』470 頁 (第一法規)。

⁽¹⁴⁾国税庁「昭和 40 年改正税法のすべて」24 頁 (1965)。

⁽¹⁵⁾大蔵省主税局編『改正国税詳解 (昭和 26 年度版)』89 頁 (大蔵財務協会、1951)。

⁽¹⁶⁾於保不二雄＝中川淳編『新版注釈民法(25) 親族(5)改訂版』733 頁 (有斐閣、2004)。

⁽¹⁷⁾我妻栄＝有泉亨『民法 3 親族法・相続法』210～212 頁 (一粒社、1980)。

⁽¹⁸⁾青山道夫＝有地亨編『新版注釈民法(21) 親族(1)』432 頁 (有斐閣、1996)。

⁽¹⁹⁾武田昌輔監修『DHC コンメンタール相続税法』1623 頁 (第一法規)。

⁽²⁰⁾生活費又は教育費等として、必要な都度贈与を受けるのではなく、一括して贈与を受けた場合の贈与税の課税について、昭和 57 年 6 月 30 日直審 5-4「離婚に伴い養育料が一括して支払われる場合の贈与税の課税の取扱いについて」がある (前掲注(19)書 1623 の 2 頁)。同回答はある地域の調停協会連合会長が国税庁に照会したものである。家事調停条項として子の養育料を一括して支払う場合、その養育料の金額が、その支払いを受ける子の年齢その他一切の事情を考慮して相当な範囲内のものである限り、贈与税は課税されない旨回答している。

⁽²¹⁾前掲注(19)書 1021 頁、金子宏『租税法 (第 15 版)』510～512 頁 (弘文堂、2010)。

⁽²²⁾前掲注(19)書 1023 頁。

⁽²³⁾前掲注(19)書 1031 頁。

⁽²⁴⁾前掲注(19)書 1054 頁。相続税法 9 条の適用事例として、建物の増築部分についてみなし贈与があったとされた東京地裁昭和 51 年 2 月 17 日判決 (LEX/DB (TKC))、社団医療法人の出資の引受についてみなし贈与に当たるとされた最高裁平成 22 年 7 月 16 日第二小判決 (判例時報 2097 号 28 頁、判例タイムズ 1335 号 57 頁) が

ある。

- (25) 我妻栄＝有泉亨＝川井健『民法2 債権法 第二版』175頁（勁草書房、2005）。
- (26) 前掲注(18)書 364頁。
- (27) 前掲注(18)書 427頁。
- (28) 他の裁判例として、大阪高裁昭和33年6月19日決定（家庭裁判月報10巻11号53頁）、福岡高裁昭和43年6月14日決定（家庭裁判月報21巻5号56頁）等参照。
- (29) 国税不服審判所ホームページ参照。
- (30) 有料老人ホーム入居に当たり、入居一時金の相続税法上の問題以外に消費税法上の問題がある。入居一時金を施設利用及びサービスの提供を受ける地位（利用権）に対する対価ととらえると、非課税規定がない限り入居時に全額が課税対象となる。賃料及びサービス費用の前払金ととらえると賃料部分は非課税となるが、サービス費用部分は課税対象となると思われる（なお、老人ホーム側は、各事業年度ごとに返還不要部分を売上げに計上していくこととなる。）。月額利用料については、居室・施設利用部分、人件費・サービス費用、食費等と区分されることが多く、居室・施設利用部分は非課税で、その他の部分は課税対象となる。また、介護認定を受けている場合の介護費用は、原則として本人負担部分も含めて非課税となる。税務上は、有料老人ホーム入居契約を混合契約ととらえ、賃貸借部分とサービス提供部分にわけて考えることが多いのではないか。介護保険費用に関する消費税法上の取扱いについては、国税庁のホームページの質疑応答事例に詳しく掲載されている。