



相続開始後、遺産分割までに発生した賃料収入の帰属

遺産分割協議後の賃料収入は、遺産分割により賃貸不動産の所有者になった相続人に当然帰属することになりますが、未分割期間中である相続開始から遺産分割までの賃料収入は誰に帰属するかについて、たびたび議論に上ることが多いです。そこで今回は、未分割期間中の賃料収入の帰属について解説を行います。

賃貸不動産を所有されている方に相続が発生した場合、特定の相続人に賃貸不動産を相続する遺言書があるときは、相続開始時にその相続人が不動産を取得することになり、相続開始時以降に発生する賃料収入はその相続人に帰属し、同じように相続人以外の者に遺贈する遺言書があるときも、相続開始時にその受遺者が不動産を取得することになるため、相続開始時以降に発生する賃料収入はその受遺者に帰属します。

しかし、遺言書がない場合には、相続開始時から遺産分割協議による取得者確定時までの期間の賃料収入の帰属が問題となります（相続開始後の賃料収入について、相続人の誰が所得税の確定申告書を作成・提出しなければならないのか?）。

遺産分割が確定した場合には、その効力は相続開始時に遡る（民法909条）ことから、賃貸不動産を相続した相続人に帰属するのではないかという疑問が生じますが、下記最高裁判決により、賃料収入帰属の考え方が明らかになっています。

最高裁第1小法廷平成17年9月8日判決

■遺産は、相続人が数人あるときは、相続開始から遺産分割までの間、共同相続人の共有に属するものであるから、この間に遺産である賃貸不動産を使用管理した結果生じる金銭債権たる賃料債権は、遺産とは別個の財産というべきであって、各共同相続人がその相続分に応じて分割単独債権として確定取得するものと解するのが相当。

■遺産分割は相続開始時に遡ってその効力を生じるものであるが、各共同相続人がその法定相続分に応じて分割単独債権として確定的に取得した債権の帰属は、後の遺産分割の影響を受けない。

上記の最高裁判決を要約しますと、

1. 賃貸不動産と、その賃貸不動産から生じる賃料収入は別の財産であり、賃貸不動産の帰属が決まっても、賃料の帰属は決まったことにならない。
2. 遺産の分割が確定した場合には、その効力は相続開始時に遡る（民法909条）が、その効力は賃貸不動産にのみ及び、賃料収入には及ばない。

つまり、相続開始から遺産分割までの賃料収入は、各相続人が法定相続分で取得（遺産分割協議の対象にならない）し、遺産分割協議後の賃料収入は、遺産分割により賃貸不動産の所有者になった相続人に帰属することになります。

最高裁の判例を受けた、課税上の問題点

実務上は、遺産分割前であっても、賃貸不動産を相続する予定の相続人が、相続開始後の固定資産税などを負担しており、相続開始後の賃料についても、その相続人が受け取るケースが見られます。

しかし、民法上は相続が開始して遺産分割協議によって遺産の帰属が確定するまでの間は、相続人の共有とされ(民法898条)、その権利義務は法定相続分によって承継(民法899条)されるため、その賃料収入を他の相続人へ配分せずに、特定の相続人が受け取ったままの場合には、贈与税の問題が生じます。

最高裁の判例を受けた、実務上の取扱い

賃料収入は賃貸不動産と別個の財産であるとしても、相続人全員の同意があれば、遺産分割協議書に記載できる(東京高裁昭和63年1月14日判決)としているため、遺産分割協議書作成までに発生した賃料収入等を、各不動産を相続した相続人に帰属させたい場合には、遺産分割協議書に「相続開始から遺産分割協議書作成までの間に、各遺産について発生した収益及び費用については、各遺産の相続人が取得及び負担する」と記載することで贈与の問題は回避され、さらに賃貸不動産を相続した相続人のみで、所得税の確定申告書を作成・提出することが可能になると考えます。

しかし、確定申告期限(相続開始の翌年3月15日)までに遺産分割が確定していなければ、法定相続分に応じて各相続人がそれぞれ確定申告をする必要があるため、注意が必要です。

(担当:福田)