

RETIO 特定紛争案件／平成30年度第1号のあらまし

相続した空き家の譲渡所得の特別控除特例の説明を巡るトラブル

調査研究部主任調整役 西崎 哲太郎

1 事案の概要

売主甲は、相続して空き家となっている実家（土地158.06㎡・建物106.14㎡）を売却することとし、取引銀行から紹介された媒介業者乙の媒介により、平成29年6月4日に第三者と売買契約（昭和46年建築の古屋付き現況渡し／売買価額2900百万円）を締結し、同年7月24日に引き渡しを完了した。

平成30年2月、甲が確定申告の準備を進める過程で、当該物件を更地渡しにしていれば3000万円の特別控除（後記）が受けられて無税だったにも拘らず、古屋付きで売却した為に適用除外となり、500万円程度の税金がかかることを認識した。

甲が乙に対して、特別控除が使えた場合の税金相当額と実際の納付税額との差額を負担するよう要求したところ、乙がこれを拒否したため紛争となったもの。

2 紛争処理の経過

委員3名（弁護士、一般行政経験者、建築専門家）により3回の調整を行なった。

○第1回の調整において、まず売主甲の主張を確認した。

甲は、①当初、更地渡しにするつもりだったが、乙から現況渡しが一般的と言われて従った。②乙は、私が「税金のことは銀行に相談するからいい」と言ったと主張しているが、絶対に言っていないし、現に銀行には相

談していない。③乙は、本物件が相続物件だということを十分認識しており、この制度を知っていたのなら説明して然るべきである。顧客が不利益を受けないように注意義務があったにも拘らず、一切の確認や助言を行わなかったのは不動産の専門家として重大な過失があった。④自分にも当該税制を知る機会が無かったわけではないので2割を過失と認め、乙には8割（約400万円）の負担を求めたいと主張した。

続いて、乙の主張を確認した。

乙は、①銀行からの紹介により甲が来訪された初日に媒介契約書を締結した際、譲渡所得税として20%の税金が掛かる旨を説明したところで甲から「税金のことは銀行に相談するから（説明しなくて）いい」と言われたため、以後、税金の話は一切していない。②空き家特別控除税制については知っていたが、そもそも宅建業者は税の専門家ではなく、税理士法の問題からも積極的には説明すべきではない。また、甲からもこの税制に焦点を当てての質問はなかった、と主張した。

結局、甲の「税金のことは銀行に相談するからいい」との発言の真偽については双方に証拠がなく、事実関係は不明であり、委員からは本件トラブル解決のため、乙としての解決案を検討するよう要請した。

○第2回の調整において、まず乙の検討結果を聴取したところ、乙としては、①宅建業法上の説明義務違反を前提とした解決金を支払

うこと、並びにその金額案を当社自ら提示することはできない。②しかしながら、本件トラブル解決のための具体的解決金額案を紛争処理委員から提示してもらえれば、仲介手数料相当額を限度として再度検討する余地はある、との申出があった。

これを受けて、紛争処理委員にて協議の上、仲介手数料相当額1,004,400円を和解に向けた解決金として双方に提示し、双方が次回期日までに受諾可否を検討することとなった。

○第3回目の調整において、双方が本案にて和解することに同意したため、第4回目の調整において、和解契約書原本に記名捺印を行い、解決金の授受が行われ、本件は正式に和解成立に至った。

和解契約の内容は以下のとおりである。

- ①乙は、甲に対し、本案件につき解決金として、金1,004,400円の支払義務があることを認め、上記金員全額を本日支払い、甲はこれを受領した。
- ②甲及び乙は、本案件につき、前条に定めるほかに何等の債権債務がないことを相互に確認する。
- ③甲及び乙は、今後互いに本案件につき、裁判上、裁判外を問わず、一切の請求及び異議申立てをしないものとする。
- ④甲は、本案件につき、行政庁へなした乙への苦情申立てを取り下げる。
- ⑤甲及び乙は、本和解の存在及び本和解内容につき、正当な理由なく、第三者に対して口外しないものとする。

以上

【参考】

空き家の発生を抑制するための特例措置(空き家の譲渡所得の3000万円特別控除)について

[制度の概要]

空き家が放置され、周辺的生活環境への悪影響を未然に防ぐ観点から、空き家発生の最大の要因である相続により承継した古い空き家(解体後の敷地を含む)の有効活用を促進するため、一定の要件を満たす空き家の売却について譲渡所得から3000万円を特別控除する制度が平成28年税制改正において創設された。

[適用要件]

適用要件項目	内容
適用期間(譲渡時期)の要件	<ul style="list-style-type: none"> ■ 相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日まで、かつ、平成28年4月1日から平成31年12月31日までの間内の譲渡であること
相続した家屋の要件	<ul style="list-style-type: none"> ■ 相続開始の直前において被相続人の居住の用に供されていたものであること ■ 相続の開始の直前において当該被相続人以外に居住をしていた者がいなかったものであること ■ 昭和56年5月31日以前に建築された家屋(マンションなどの区分所有建築物を除く)であること ■ 相続時から譲渡の時まで、事業・貸付・居住の用に供されていないこと
譲渡する際の要件	<ul style="list-style-type: none"> ■ 譲渡額が1億円以下(一定期間内に分割して売却した場合や、他の相続人が売却した部分を含む。)であること ■ 相続人が家屋を取り壊して売却すること、または家屋を譲渡する場合、当該譲渡時において、当該家屋が現行の耐震基準に適合するものであること
特例措置の適用を受けるための手続概要	<ul style="list-style-type: none"> ■ 空き家の所在地の市区町村に「被相続人居住用家屋等確認申請書」を提出し、「被相続人居住用家屋等確認書」を取得する。 <small>※当該書式は国土交通省HPより入手可能(ホーム>政策・仕事>住宅・建築>住宅>空き家の発生を抑制するための特例措置)</small> ■ 市区町村から当該確認書の交付を受けた後、登記事項証明書や売買契約書(写)等を添えて確定申告を行う。