

HOTLINE

税理士法人 ユーマス会計

株式会社 ユーマス経営

経営者への今月の視点

住宅資金贈与の特例について



今年も残すところ4ヶ月になりました。基礎控除の縮小など、最近の相続税の課税強化の影響は、やはり実際の相続税額に顕著に表れています。可能な限り生前に相続対策を検討され、実行されることをお勧めします。

今回は、改正された平成27年度の「住宅資金贈与の特例」に関して、そのポイントを整理してみます。20歳以上の子や孫が両親や祖父母（直系尊属）から自宅の購入や建築のための現金の贈与を受け、実際にその現金を自宅の購入・建築資金に充て、贈与を受けた翌年3月15日までに居住した場合に、「住宅取得資金贈与の非課税特例」が適用できます。

非課税限度額については、以下の通りです。

非課税範囲限度額

契約年	消費税率10%が適用される場合 ※		左記以外の場合	
	質の高い住宅	一般の住宅	質の高い住宅	一般の住宅
平成27年以前	---		1,500万円	1,000万円
平成28年1月～28年9月	---		1,200万円	700万円
平成28年10月～29年9月	3,000万円	2,500万円	1,200万円	700万円
平成29年10月～30年9月	1,500万円	1,000万円	1,000万円	500万円
平成30年10月～31年6月	1,200万円	700万円	800万円	300万円

※ 個人間で中古住宅を売買する場合は、原則として消費税がかかりませんので、この適用はありません

良質な住宅とは、省エネルギー性の高い住宅や耐震性やバリアフリー性の高い住宅をいいます。消費税率の引き上げ時期が延長されたことにより「住宅取得資金贈与の非課税特例」は住宅市場活性化や消費税率10%への引き上げに伴う駆け込み・反動減対策が講じられています。まず住宅市場の活性化のため適用期限を平成31年6月30日の住宅取得に係る契約まで延長されました。

注意していただきたいポイントは、贈与した年によって非課税枠が変わるのではなく、住宅の取得に係る契約の締結期間、つまり売買契約書や建築請負契約書の締結期間により非課税枠が変わるところです。そして駆け込み・反動減対策として平成28年9月までに契約した場合の非課税限度額が平成28年10月契約以降の非課税限度額と比べ低くなっているところも注目です。



今月のテーマ「民法改正について」

民法改正メモ【第2回 売買と瑕疵担保責任】

社長：今回のテーマである「瑕疵担保責任」は売買契約書などでよく出てくる単語だと思うけど、何が変わるんだい？

弁護士：一言で申し上げると「隠れた」「瑕疵」という言葉が無くなります。その意味では瑕疵担保責任という用語自体が消滅することになります。

社長：！？…ちょっと意味分からないなあ。

弁護士：ですよね…。まず、そもそも現行法でいう「瑕疵担保責任」ですが、売買契約に瑕疵があった場合、つまり売買の目的物に不具合があった場合には一定の責任を負いなさいと定めている規定です。この責任の内容ですが、民法上は契約を解除するか、損害賠償請求を行うしかの二者択一となっていました。

社長：う〜ん、、でも契約書には代金減額請求ができるとか、修理を請求できるとか、もっと色々なことが書いてあることがむしろ普通なのだと思うんだけど。

弁護士：そうなんです。契約書では、損害賠償と解除という二者択一で書いてあることはむしろ少ないです。契約書では、民法の定めだけでは買主保護として不十分だから色々追加記載がしてあるんです。

社長：なんで現行民法は、そんな二者択一しか認めなかったんだろうか。

弁護士：非常に理屈っぽい話になるのですが、瑕疵担保責任の対象となる売買目的物は「特定物」、あえて誤解を恐れずにいうのであれば、例えば不動産や特注品といった代替性のない商品だけに適用されると考えられていました。そして、こういった商品に瑕疵＝不具合があったとしても、代替性が無い以上、不具合のある商品を引き渡しさえすれば契約を履行したことになり法律上の問題にはならないのが原則論だと考えられていました。ただ、それでは買主があまりにも可哀想なので、特別に瑕疵担保責任というものを認めて、買主を救済できるようにした…というのが現行民法の解釈とされていました。

社長：分かるようで分からないところがあるけど、要は、「特定物」を取引対象部とした場合に、買主保護のために特別な責任を認めたのが瑕疵担保責任ということなんだな。

弁護士：その通りです。

社長：で、今回の改正ではどのようなになるの？

弁護士：特定物だけ瑕疵担保責任を認めるといった特殊例外を認めるのではなく、そもそも発想を転換し、特定物・不特定物を問わず、「契約内容に適合しない」物を給付した場合は契約違反である以上、債務不履行責任を負いなさいという形に概念が統一化されました。

社長：う〜ん、難しいなあ。

弁護士：理屈の話を聞くと難しく感じられるかと思います。そこで、ポイントとして3点にまとめると、

①瑕疵担保責任という概念は無くなってしまうこと

②売買契約の合意事項から導かれる「あるべき目的物」（特定物か不特定物かを問わない）を引き渡さなかった場合、契約不適合＝契約違反として債務不履行責任を負うこと

③債務不履行責任の効果として、解除と損害賠償以外に、追完請求（修補、代替物の引渡し、不足分の引渡し）及び代金減額請求が認められることになりました。

社長：話としては理解できたよ。ただ、これまで何度も契約書に目を通してきた自分の感覚としては、何も目新しさがないような気がするなあ。

弁護士：実務的な感覚からすれば、そのように感じられるかもしれません。その意味では、これまで契約書には当たり前のように書いてあった追完請求と代金減額請求が法律上も当然に認められるようになったという意味で、法律が実務に追いついたと考えてもよいかもしれません。

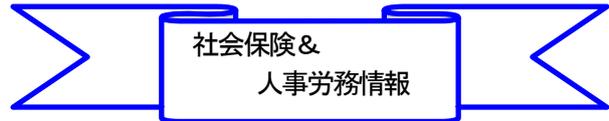
社長：なるほどね。

弁護士：あと、上記責任追及する場合がありますが、通常の消滅時効とは異なり、「契約内容不適合であることを知ったときから、1年以内に通知」する必要があると修正されることになりました。細かいですが、現行民法では「通知」ではなく「権利行使」とされており、この権利行使の解釈にはいろいろあったのですが、通知で足りるという事で解釈が明確になったことも実はポイントです。

社長：つまり、買主は売主に対して、通知＝連絡さえすれば事項の問題はクリアできるということだな。

弁護士：その通りです。





社会保険労務士 嶋田 亜紀

人事労務情報 ～最低賃金が今年も大幅に引き上げられます。～

大阪地方最低賃金審議会は、大阪労働局に対し、大阪府地域別最低賃金を10月1日から20円引き上げて、時間額858円に改正決定することが適当であるとの答申を行いました。答申どおりに最低賃金が決定されれば、最低賃金が時給で決まるようになった平成14年度以降最高額となる引上げ額となります。

最低賃金4つのPOINT

1. 最低賃金は、パートやアルバイト、外国人労働者を含め、すべての「労働者」に適用されます。

金額は各都道府県労働局長が、金額改正が必要だと認める場合に地方最低賃金審議会に諮問し、同審議会の意見(答申)を尊重して決定します。基本的には、毎年改定されます。この最低賃金の金額以下で労働者を働かせた場合、罰則(罰金上限50万円)の対象となります。最低賃金には都道府県ごとの地域別最低賃金と、特定の事業もしくは職業ごとに設定される特定最低賃金の2種類があります。

2. 最低賃金額は時間額で示され、対象となる賃金は通常の労働時間に対応する賃金です。

毎月支払われる賃金から、以下の賃金を除外したものが最低賃金の対象となります。

- (1) 臨時に支払われる賃金(結婚手当など)
- (2) 1箇月を超える期間ごとに支払われる賃金(賞与など)
- (3) 所定労働時間を超える時間の労働に対して支払われる賃金(時間外割増賃金など)
- (4) 所定労働日以外の労働に対して支払われる賃金(休日割増賃金など)
- (5) 午後10時から午前5時までの間の労働に対して支払われる賃金のうち、通常の労働時間の賃金の計算額を超える部分(深夜割増賃金など)
- (6) 精皆勤手当、通勤手当及び家族手当

3. 最低賃金額より低い賃金を労使双方合意の上で定めても、法律により無効とされます。

最低賃金額と同様の定めをしたものとみなされます。

4. 最低賃金額を下回る賃金で雇ってもいい場合があります。

精神又は身体の障害により著しく労働能力が低いなどの場合に、都道府県労働局長の許可を受けることを条件に個別に最低賃金の減額の特例が認められる場合があります。

