

契約書の存在と その効果

契約書が存在していなくて様々なトラブルが発生するという話をよく聞きます。契約書は当然作成すべきですが、存在しない場合の法的効果はどう考えれば良いのでしょうか。

1. 契約書を交わしていない場合の契約の可否

日本の法律では、一部の契約を除いて契約の成立に書面は必要とされておりません。勿論、口頭でも有効となります。さらにその表題が「覚書」「合意書」等であっても原則契約書と同様の法的効果があります。

2 契約書の必要性

契約書を作成する最大のメリットは、仮にトラブルや訴訟になった時に証拠としての価値がかなり高いことです。裁判に発展した場合でも契約書に記載がきちんとなされていれば有利になります。

3 契約締結中の留意点

交渉途中で、契約当事者の条件がおおむね合意して契約締結のための準備に入った段階で、当事者のどちらか一方が契約締結を拒んだような場合には、相手側に対して損害賠償責任を負うことも考えられます。

4 贈与契約上の留意点

贈与契約は、民法上、贈与者が自己の財産を無償で相手方に与える意思表示し、相手方がそれを受諾することによって効力を生じることとされています。したがって、片務 諾成 無償の契約といわれています。よって、贈与者と受贈者の合意がなければ、片務 無償であっても贈与契約として成立はしません。

税務上、贈与契約が実際にあったのか、またあったとしてもいつの時点で贈与契約が成立したかについて、争点になるケースが多く見うけられますので注意して下さい。

民法の第549条（贈与）、第550条（書面によらない贈与の撤回）については実際の贈与等に当たってベースとなります。

ナマの税務相談室

Q 先月、区役所で相続税の相談をしていた区民のZです。

A そうそう、そう言えば評価証明、預金の残高証明など持参されましたね。今日も何か相談ごとがあったのですか。

Q ハイ、長女が相続したS区S1丁目の宅地に付随する私道が申告漏れと…今日呼び出されて言われました。

A Zさん、当時の私のウロ覚えですが、そのとき道路の評価証明はなかったかと。

Q 私道約100㎡は道路という地目で固定資産税はかかっていません。

A 私道に課税するのは相続税、贈与税のみです。評価は宅地並みに路線価を基準とします。評価通達では自用地の0.3と定められています。

Q 私道の路線価は1㎡55万円です。私道面積が100㎡ですので、1,650万円申告漏れ

私道も遺産の 一部ですよ

とのこと。当局は固定資産税ゼロですのに何故相続税の課税に。

A 価値の問題です。仮にこの宅地を売りに

出すとき、この私道をつけて売らなければ買い手が迷惑します。

Q そう言えば、以前亡父がこの宅地を買ったとき、私道100㎡付きと契約書に。

A そうでしょう。私道は公道から公道へ突き抜けていない、不特定多数の人が4、6時中使用してはいない…などが要件です。

Q 税務事務所の人から、評価証明をとるとき課税土地の地番を書くだけでなく、閲覧申請をしてから改めて本人所有地を請求するとよいとアドバイスされました。

A 私道はお宅の本宅地と一心同体のもの。仮に物納するときも、このような私道とも物納が許可されます。では、修正申告を。

【参考】財評通24