

# 土地売買契約等に伴う留意事項の 文書確認について

前 茂充

近畿地方整備局 用地部 用地対策課 (〒540-8586大阪府大阪市中央区大手前1-5-44)

被補償者が、用地買収により補償金を受け取ることによって、所得税や住民税が増えたり、各種年金や保険料に影響を受けることがあるが、被補償者から、これらの影響について起業者からの説明がなかったとして、公共事業に協力したにもかかわらず想定外の出費を強いられたという苦情が寄せられることがあり、このような苦情が不当要求や訴訟に発展する場合もある。このようなトラブルは、起業者が口頭で説明していることが主な原因であるため、事前の予防策として、また、発生した時の対応策として、文書確認による解決策を検討した。なお、被補償者が年々高齢化している今日の高齢化社会に対しても文書確認は有効と考える。

キーワード 説明責任、トラブル、不当要求、文書確認、高齢化社会

## 1. 検討の背景

公共事業で居宅が支障になった70代後半の夫婦を被補償者として、補償説明を行った事案があった。

夫婦は、難しい話はよく解らないかもしれないとして別居している娘婿を補償説明の場に同席させていた。

その場で起業者の用地担当者（以下「担当者」とする）から補償金受領後の使途について、補償金を使い切らずに残した場合は税金が増える可能性があることを説明したところ、夫婦も娘婿も説明に対してうなずくなど理解できた様子であり、担当者としては安心していった。

無事に建物の取り壊しをしていただき、精算払いを終えて用地取得を終えた。

しかし、その後夫婦から憤慨された様子で連絡があり、確定申告を行ったところ一時所得が増えて想定外の税金を支払うことになった、と担当者に抗議されてきた。

補償金を使い切らずに残した上、当方の説明を忘れていたようである。また、娘婿も同居していないということや実親ではないという遠慮もあり、補償金の使途について事前に十分に確認ができなかったようで、また、娘婿から夫婦に対して、起業者から税金について留意事項があったとして説得してもらったが、夫婦は、自分たちは聞いた覚えが無いとして憤慨は収まらなかった。

確かに、被補償者にとっては、建物移転の補償金を受けるという経験は、ほとんどの人が初めてである。受けた補償金を基に代替地を選定し、建築工事を業者に依頼し、さらに引越しの段取りなど生活再建のためにあらゆることをしなければならないという心労が絶えない中で、

担当者による1、2回行った口頭での説明など気もそぞろで聞いていたかもしれないし、聞いたときには理解していても生活が落ち着くまでの長丁場の中ですっかり忘れてしまう、ということも大いに考えられる。

また、同席者に補償説明して安心したことに問題はなかったのか、同席者に対してどこまで被補償者に対する責任を持ってもらえるのか、など反省すべき点もあった。

一方で、担当者としては、きちんと説明したことに対して説明を受けていないと言われたことが非常に残念であり、また、被補償者が契約調印に至る過程で得た担当者への信頼を失ってしまったことにやりきれないものを感じた。

以上の体験により、言った言わないのトラブルや被った不利益（本来、不利益ではないが、被補償者はそのように認識してしまう。）を補償しろなどという不当要求や訴訟への発展を防ぐとともに、特に高齢者の方にとって繰り返し確認できる備忘録をお渡しできるしくみを作りたいと思い、「契約時確認書」（案）の作成を行った。

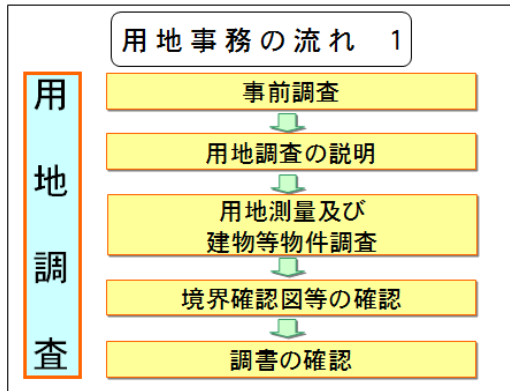
## 2. 信頼関係の構築と喪失

用地取得に関する契約においては、ほとんどの場合、被補償者と担当者との間に大なり小なりの信頼関係を築くことができ契約調印に至るものと思っている。

担当者が被補償者とどのように信頼関係を築いていくかについて、用地事務の流れによって説明する。

用地事務は、大きく分けて2つあり、まず1つ目は、＜図1＞の用地調査である。

&lt;図1&gt;



## (1) 事前調査

用地調査は、土地登記簿・建物登記簿・戸籍簿等の調査及び公図等の転写を行うことから始まる。

これらにより、土地等の権利者を探す。

## (2) 用地調査の説明

土地等の権利者が判明すれば、用地説明会等により用地事務の流れを説明した上で、土地の測量や建物等の物件調査のための立ち入りについて協力を求める。

## (3) 用地測量及び建物等物件調査

土地所有者の立会のもとに境界を確認し、土地の測量を行う。また、建物や工作物・立木などを詳細に調査する。

用地測量・建物等物件調査は、補償金算定の根拠となる。

## (4) 境界確認図等の確認

隣接地との境界を確定させるために、立会のもとに測量し作成した境界確認図の説明を行った上で、押印をいただく。

## (5) 調書の確認

土地調書により買収面積等の確認を行い、物件調書により補償対象物件の確認と撤去義務の有無の確認を行う。

用地事務の2つ目は、<図2>の補償説明である。

&lt;図2&gt;



## (6) 補償金額の算定

土地代金や移転料の算定を行う。

## (7) 用地補償説明 (用地交渉)

補償金の内容、税金及び保険料等への影響の説明を行う。

## (8) 契約の締結

## (9) 登記

## (10) 支払

上記(1)～(10)の事務のうち、(8)の契約の締結に至るまでに被補償者とお会いすることになるのは(2)、(3)、(4)、(5)、(7)、(8)の時であり、ほとんどの事務においてとなるが、これらの事務を行う中で、担当者は、内容をきちんと説明し、質疑には速やかに対応し、被補償者が移転のために行政機関と行わねばならない協議を手伝うなど、様々なことを誠意を持って行うことによって被補償者の信頼を得られることが多い。

契約締結後も、(10)の支払いを行うためには、建物移転(撤去)のための手続きの進捗状況を被補償者に確認したり、精算払いの請求書を頂きに移転先のお宅に伺うなど、最後の最後まで被補償者にお目にかかることになる。

そのため、信頼関係が深いほど、被補償者から税金や年金・保険料などの説明がなかった等主張されて担当者の責任を問う旨の発言があったりすると、担当者の気持ちとしても非常にやりきれない。

一方、被補償者の立場からすれば、信頼していた担当者に「裏切られた」という気持ちになるだろう。

そして、そのような信頼関係の喪失による怒りには通常よりも強いものがあり、被補償者からの「お叱り」や「苦情」だけに留まらず、想定外の出費となった税金額や、支給の止まった年金額、高くなった保険料の差額などを補償として支払え、という不当要求的な主張に発展する場合もある。

また、建物移転に長期を要する案件で、事業用地から支障建物の撤去を完了してもらうまでにこのようなトラブルが生じると、被補償者が事業用地から建物等を撤去をしにくくなり、事業執行にも支障となる。

## 3. 打開策

このようなトラブルを防止するためには、補償金の受領に伴う影響について、その説明内容を文書化(「契約時確認書(案)」)し、被補償者に説明した後、確認の署名をいただいくことが有効ではないかと考えたが、どのような項目をどの程度まで書き込めば良いかということについて検討を要した。

## 4. 「契約時確認書（案）」の作成

被補償者は、契約締結する段階では既に、移転費用の見積もりを自ら徴収し、補償金による収入と移転にかかる支出による収支計算を行っているので、一度補償金額に合意すれば、その後は補償の内容について詳しく説明を求めてくることは極めてまれであるが、契約した後で税金や社会保険料が増額となる等、補償金で補填されない出費については、非常に敏感である。

被補償者は、世間一般の常識として、公共事業に協力すれば税金がかからないと考えている方が、私の経験では半数以上であり、ここをしっかりと説明していないと、後々のトラブルの原因となる。

したがって、税金や、社会保険料についての説明事項をメインに抽出した。

## (1) 「契約時確認書（案）」

**契約時確認書（案）**

契約書類に署名押印をいただく前に、以下の内容を確認の上、末尾に署名をお願いいたします。（確認必要項目に☑をします。）

- ☐ 契約書等について（…①）  
署名押印をいただく書類について、説明を行いました。
- ☐ 契約対象の土地について（…②）  
売買対象の土地の説明と残地の説明を行いました。
- ☐ 契約対象の物件について（…③）  
物件調書により、補償対象物件と撤去していただく物件の説明を行いました。
- ☐ 課税上の特例制度について（…④）  
公共事業の用に供するため、資産（棚卸資産を除く）を収用等（※）された場合、その収用等による譲渡が一定の要件に該当するときは、資産が買い取り等されたことによる譲渡所得について、課税上の特例が設けられています。  
主な特例は、「収用交換等の場合の譲渡所得等の特別控除」と「収用等に伴い代替資産を取得した場合の課税の特例」であり、いずれか一方を選択することができます。  
なお、課税上の特例を受けるためには条件があります。また、補償金の全部が対象となるものではなく、補償金の項目や内容によっては課税の対象となるものがあります。  
詳しくは、所得税のことは所轄の税務署に、住民税のことは市町村の窓口にお問い合わせください。  
※ 買取等のことを税法上「収用等」としているため、以下「収用等」としております。

- ☐ 土地の固定資産税について（…⑤）  
本年分の固定資産税は、国土交通省では負担できませんので、満額支払っていただく必要があります。  
なお、市町村によっては減免措置がありますので、詳しくは、対象の土地が存する市町村の窓口にお問い合わせください。
- ☐ 建物の固定資産税について（…⑥）  
登記の有無にかかわらず、取り壊した建物を固定資産税対象外とするために市町村税務担当課に届出を行う必要があります。  
1月1日現在で建物が残っていれば、通常は同一年分の固定資産税が課税されます。  
また、建物登記がある場合は抹消していただきますようお願いいたします。  
詳しくは、対象の建物が存する市町村の窓口にお問い合わせください。
- ☐ 国民健康保険料（税）及び後期高齢者医療保険料について（…⑦）  
国民健康保険料（税）及び後期高齢者医療保険料は、上記課税の特例制度適用後の所得により保険料（税）が計算されますので、増額になる場合があります。詳しくは、市町村の窓口にお問い合わせください。
- ☐ 介護保険料について（…⑧）  
介護保険料は、上記課税の特例制度適用前の所得により保険料が計算されますので、増額になる場合があります。詳しくは、市町村の窓口にお問い合わせください。
- ☐ 高額療養費の自己負担限度額等について（…⑨）  
一定の所得を超えると、高額療養費の自己負担限度額が増額となることがあります。  
また、住民税非課税の方も一定の所得を超えると住民税が課税されることとなります。これにより、高額療養費の自己負担限度額やその他、住民税非課税の優遇措置に影響します。  
詳しくは、優遇措置を受けられているそれぞれの窓口にお問い合わせください。
- ☐ 契約された方が誰かの扶養親族となっている場合について（…⑩）  
契約された方の所得が一定額以上となったときは、その年の扶養している方の所得税及び住民税の扶養控除の対象から除かれることとなります。詳しくは、所轄の税務署や市町村の窓口にお問い合わせください。
- ☐ その他、補償金を得ることにより影響があると考えられるもの（…⑪）  
老齢福祉年金、障害基礎年金、遺族基礎年金、特別障害者手当、児童手当、特別児童扶養手当、児童

扶養手当、老人医療費助成、生活保護費、保育料、農業者年金（経営移譲年金）等。それぞれの担当窓口にお問い合わせください。

- 地積更正登記の影響について（…⑫）  
土地を分筆させていただく場合、地積更正登記が必要です。これにより、分筆後の残地面積が分筆前の面積よりも大きくなる場合は、土地の一部を売っていただいたにも係わらず公簿面積が大きくなり、固定資産税が来年以降増額となる場合があります。
- 土地改良区決済金について（…⑬）  
土地改良事業に係わる経費を償還中の場合及び事業実施中の土地については、買収に伴い当該経費（買収面積に対応する部分）を土地改良区に対して決済することになりますが、これは補償対象として負担することはできません。
- 所得税の確定申告について（…⑭）  
所得税の確定申告が必要です。2月上旬までに、「収用証明書」「買取申出書」「買取証明書」という3種類の書類をお届けします。これらの書類は、確定申告に必要となります。詳しくは、税務署にお問い合わせください。

上記、税金等担当窓口が国土交通省でない事項については、ご自身で確認等お願いいたします。

上記のとおり、説明を受けました。

平成 年 月 日  
署名： \_\_\_\_\_

ないように確認する。

#### ④ 課税上の特例制度について

<図3>

|       |                                        |
|-------|----------------------------------------|
| 利子所得  | 預貯金、公社債などの利子所得                         |
| 配当所得  | 株式、出資の配当などの所得                          |
| 不動産所得 | 土地、建物などの貸付による所得                        |
| 事業所得  | 事業から生じる所得                              |
| 給与所得  | 給料・賞与などの所得                             |
| 退職所得  | 退職手当、一時恩給などの所得                         |
| 山林所得  | 山林の立木などを譲渡した場合の所得                      |
| 譲渡所得  | 資産を譲渡した場合の所得（事業所得又は雑所得に区分されるものを除く）     |
| 一時所得  | クイズの賞金や満期保険金などの所得                      |
| 雑所得   | 年金や恩給、原稿料、印税、講演料など、他の9種類の所得のどれにも属さない所得 |

このうち、分離課税の所得は、譲渡所得（土地や建物）、山林所得、申告分離課税の株式等の譲渡所得・事業所得・雑所得、退職所得。

所得税は、<図3>で示すように、所得税法上10種類の所得に分類される。

補償金は、税法適用上の区分として、対価補償金、移転補償金、経費補償金等に分類される。

この中で、広く「税金がかからない」として被補償者に認識されている「収用交換等の場合の譲渡所得等の特別控除」（いわゆる5000万円特別控除）の対象となる補償金は、土地代金などの対価補償金である。これは、譲渡所得と分類され、分離課税される。

計算式＝（土地代金－（取得費＋譲渡費用）－5,000万円）×税率（所得税15%、住民税5%（復興特別税を除く））

土地代金が取得費＋譲渡費用＋5,000万円よりも高額であれば、残りの金額に税金がかかることになる。

移転補償金及び経費補償金については、補償金を交付の目的に従って支出しなかった場合又は支出したものの残額が生じた場合には、その支出した金額は一時所得として計算され、他の総合課税される所得と合算して課税される。

上記のように、公共事業だからといって、全てが課税されないのではなく、課税されることがあることを被補償者に説明する。

また、「収用等に伴い代替資産を取得した場合の課税の特例」についても、併せて説明をする。この特例は、資産が収用等されたことに伴い交付を受けた対価補償金で、代わりの資産（以下「代替資産」という。）を取得した場合には、代替資産の取得に充てた金額については、譲渡がなかったものとして課税が繰り延べられるというものである。

#### ⑤ 土地の固定資産税について

## (2) 「契約時確認書（案）」のポイント

### ① 契約書等について

用地補償説明や契約締結にあたり、契約書、請求書、登記承諾書、登記原因証明情報等の書類について説明を行うが、説明漏れがないか改めてここで確認する。

### ② 契約対象の土地について

全筆（1筆の土地のこと）売買する場合は、残地が残らないので問題がないが、分筆して必要な土地だけ売買する場合は残地の面積や形状を説明する必要がある。被補償者に残地に関する認識漏れが無いかが改めて確認する。

### ③ 契約対象の物件について

物件調査には、撤去義務の有無が記載されており、物件の撤去は、この調査に基づきしていただくことになる。契約後に、「この物件は撤去する必要があるとは聞いていなかった」と言われることの

民間の土地売買取引では、契約の特約事項として所有権移転日以降の固定資産税相当額は買主が負担することが常である。

しかし、国の場合はこのような特約事項は付与しないので、その年分の固定資産税は、売主負担となる。

ただし、減免措置を行う市町村があるので、その旨を伝える。

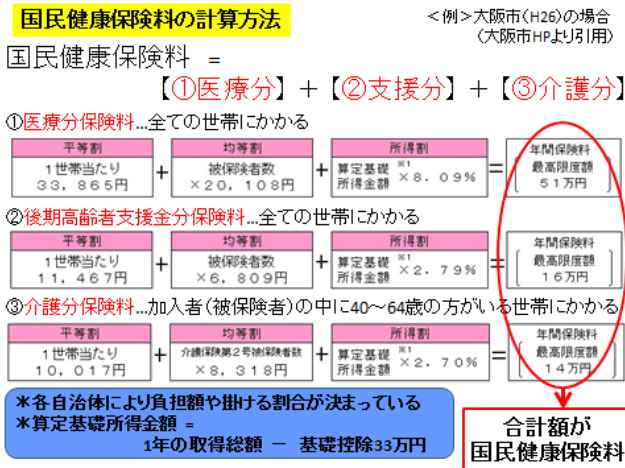
#### ⑥ 建物の固定資産税について

建物を取り壊した事実を市町村に伝えていなければ1月1日時点の所有者に固定資産税がかかるので、取り壊したことを市町村に届け出るよう伝える。

#### ⑦ 国民健康保険料（税）および後期高齢者医療保険料について

国民健康保険料（税）及び後期高齢者医療保険料は、④で説明した課税の特例制度適用後の所得により保険料（税）が計算される。

<図4>



国民健康保険料（税）の計算方法は、市町村によって異なるが、ここでは、大阪市の例を用いて説明する。<図4>で示すように医療分、支援分、介護分に分け、さらにそれぞれ平等割、均等割、所得割として計算して足した額が保険料となり、所得に影響して増額となるのは、所得割である。

例えば、一時所得が100万円増えたとする。この場合、図4の計算式に当てはめて計算すると、最大で135,800円保険料が増額となる。

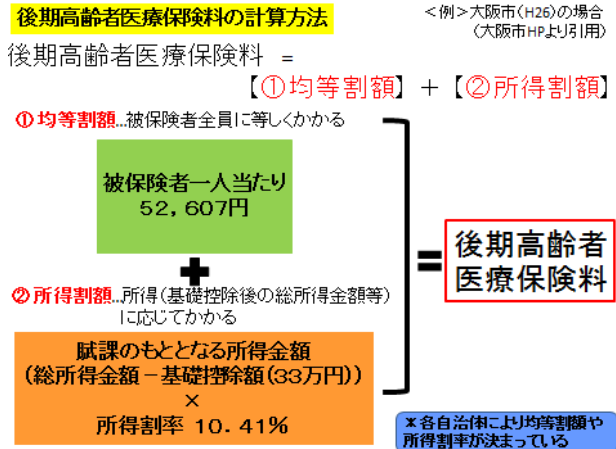
後期高齢者医療保険料の計算方法は、各都道府県（後期高齢者医療広域連合）によって異なるが、ここでは大阪市の例を用いて説明する。<図5>で示すように、均等割額、所得割額を足した額が保険料となり、所得に影響して増額となるのは、所得割額である。なお、年間保険料の最高限度は、500,000円である。

例えば、一時所得が100万円増えたとする。この

場合、<図5>の計算式に当てはめて計算すると、最大で104,100円が増額となる。

このように、100,000円単位で保険料が増える可能性があることを伝える。

<図5>



#### ⑧ 介護保険料について

40歳以上65歳未満の方は、健康保険料と一緒に徴収されるが、65歳以上の方は、市町村に個別に納めることになる。

<図6>



介護保険料は、国民健康保険料等と異なり、④で説明した課税の特例制度適用前の所得により<図6>のとおり保険料が計算されるので、土地・建物の補償があったほとんどの方に数万円程度の影響が生じることから、このことを伝える。

#### ⑨ 高額療養費の自己負担限度額等について

一定の所得を超えると、高額療養費の自己負担限度額が増額となる。

特に注意すべきところは、老人が被補償者で、入院中であり、高額な医療費がかかっている場合、補償金が少額であっても所得区分に影響する場合があることから自己負担限度額が上がり、補償金以上に

自己負担額が増えることがあることである。

このようなことがあれば、被補償者から、補償金はいらないので自己負担額が増えた分を返して欲しいと要求されることがあり、そのようなことにならないよう、事前に説明する。

⑩ 契約された方が誰かの扶養親族となっている場合について

所得が一定額を超えると扶養控除の対象から除かれることを説明する。

⑪ その他、補償金を得ることにより影響があると考えられるもの

前掲したものその他、補償金を得ることにより影響が生じる可能性がある制度を羅列した。現時点で考えられる全てのものを記載したが、全てを網羅できていないだろう。

したがって、ここではその他にも影響がある制度があるかもしれないことを強調して説明する。

⑫ 地積更正登記の影響について

土地を分筆する場合、全筆測量をした上で地積更正登記を行うことが不動産登記法上の原則である。

山林などの場合、公簿面積の10倍程度の実測面積となることもある。買収面積が少なければ、残地面積が分筆前の公簿面積よりも大きくなり、土地の一部を売ったにもかかわらず固定資産税が増額となることを説明する。

⑬ 土地改良区決済金について

土地改良を行ったことにより現況の農地となっており、灌漑や排水の良否を含めて現況の農地を評価していることから、土地改良区決済金は、補償理論上土地代金に含まれることとされている。

したがって、補償対象とならないことを説明する。

⑭ 所得税の確定申告について

口頭での説明のみであれば、確定申告時期が近くと被補償者から改めてどのようにすればよいか問い合わせがよくある。

文書で説明しておくことによって、被補償者が一度理解した上で署名した内容であり再度説明しても理解してもらいやすく、また、そのような説明をしてもらってないのではという被補償者の半信半疑な気持ちにさせることを防ぐことができると考えられる。

・ 口頭での説明であれば説明内容が担当者の知識や経験に左右されるが、文書で行えば一定の説明が可能。デメリットは、次の点があげられる。

・ ワンストップサービスになっていない。影響する可能性があることについて述べるにとどまっており、詳しいことは各窓口までという案内になっている。しかし、このデメリットに対しては、次のように考える。

税金や社会保険料等への影響については、被補償者の所得状況によって千差万別となるため、担当者が全てを把握した上で説明することは不可能であり、その制度を所管する各窓口を案内するにとどめることが、返って被補償者に混乱を与えずに最良である。

なお、一緒に窓口についてきて欲しいと言われれば担当者が同行し、窓口担当者に補償金の説明等を行うことはよいと考える。

## 6. 終わりに

現在、この「契約時確認書（案）」を管内各事務所に推奨できるように調整中であるが、当確認書を利用することによって、担当者与被補償者との間でさらなる信頼関係を構築することができ一助となれば幸いである。

また、当確認書を被補償者に説明しようとするれば、担当者は一定水準の関連知識を理解する必要もあり、用地職員のスキルアップにもつながるため、仕事の充実感・達成感もより高まることを願っている。

## 5. 利用にあたってのメリット・デメリット

「契約時確認書」（案）を利用することのメリットとして、次の3点があげられる。

- ・ 言った言わないのトラブル防止。
- ・ 被補償者が何度も確認できる備忘録となる（特に高齢者に有効）。