



けいそう
勁草法律事務所

「疾風に勁草を知る」
「会社経営者・個人事業主の皆様にとって
いつでも頼れる存在に」

稻荷町電停方面から当事務所所在ビル
JR広島駅から徒歩8分／稻荷町電停 徒歩2分

お問い合わせ、ご予約
082-569-7525

おはようございます。勁草法律事務所です。

ここ最近はまた秋のような風が吹くようになり、湿度も下がり秋らしくなってきたと思ったら、台風が日本列島に近づいてきているとの予報です。進路がはっきりしないようですので、雨の影響があるのか、風なのか分かりませんがお出かけの際にはお気を付けください。



今回は今更聞けない原状回復義務にハウスクリーニングや畳の張替えなどが含まれるかについての記事と、不動産の共有解消とその方法について、主に税金面での留意点に関する記事です。それ以外は今回は助成金についての記事です。

御社・御事務所のご経営・運営に少しでもお役立て頂ければ幸いです。引き続き新型コロナウィルスの早い終息をお祈り申し上げます。

今さら聞けない原状回復義務にハウスクリーニングや畳の張替えその他が含まれる場合と含まれない場合とは?

22.08.20 | オリジナルメルマガ



賃貸借契約を終わる場合に明け渡しや清掃とともに、各種費用の負担が問題になることがあります。その中でも「原状回復」と呼ばれる、借りた側が借りたときの状況に戻す場合の負担はどこまでなのは現在でもトラブルの可能性が出てくるものです。これまで多くの裁判例や最高裁の判例も存在するところではありますが、特に古い書式を使っていてオーナーの方の場合には敷金返還額を含めて問題になる可能性があります。

今回はいまさらながらの話かまでは分かりませんが、特に個人の方に賃貸する場合のハウスクリーニングなどの費用負担の話などを触れていきます。



○契約書に「ハウスクリーニング借主負担」と書けば終わりではない

契約書で「ハウスクリーニング借主負担」と書いておけばそれで借主が貸主が行ったハウスクリーニングの費用を当然負担するのかというと実はそうではありません。もともと、ハウスクリーニングは激しく部屋を傷つけていた等通常使っていた場合以上の汚れや傷があるときには、借主の負担ということはできます。しかし、通常のハウスクリーニングで想定されている一般的な清掃はその対象外です。似たものに畳などの張替えもあります。

だからこそ契約書で記載しておくことで対応するのだという意向を考えてしまいがちだと思いますが、これまで幾多の裁判例や判例（つまりトラブルが多いという意味もあります）での判断からすると、これでクリアできないというところがあります。ちなみに、現在の問題状況や書式など注意点を整理したものとして国土交通省の原状回復ガイドラインが出されており（改訂が随時されています）参考になります。

○最高裁の判断ではどういっているのでしょうか？

一般消費者の借主と貸主のこうした問題について,最高裁平成17年12月6日判決で一定の判断を出しています。まず,ハウスクリーニングや畳の張替えなどの通常貸主が対応すべき点を契約条項によって,借主負担へと変更することは可能であるとしています。

ただし,例外的な負担を借主に負すためその保護の観点（不意打ち防止）のために,ハウスクリーニングなどを借主とすることが明確に合意をされていることが要求されています。契約書上でなくとも口頭で説明をして了解を得ていればいいともされていますが,言った言わないを避ける必要があるので書面であった方がいいでしょう。ここで不意打ち防止というためには,本来は原状回復義務の対象とならない「通常の損傷への対応」であること・負担を加重することになっていること・借主の負担の範囲がどこまでなのかが明確に合意をされている必要があります。

ここをそのままいってあれば,賃貸契約書中に「ハウスクリーニング借主負担」等単に借主負担事項を記載するだけでは,そもそも本来は貸主負担なのかすら不明確ですし,どこまで負担内容を負うのかが明確ではありません。したがって,対応の一つに借主の負担部分と借主の負担部分を対比する・借主に特に負担を求める（多く負担が行く・本来は通常損傷部分の話である）ことを説明し了解する書類を書いておく,ハウスクリーニングの費用額を記載する等の対応があります。

ちなみに,最高裁で問題となったケースでは,契約書に別紙で修繕費負担表ということで,どの部分の補修がどのような状態となった場合に必要となるのかなどが記載されていました。このケースではここに記載された襖紙などの汚れ・仕上げ材の汚れの補修負担が通常損耗で負担の合意がなされていないか合意が無効かが争いになった（この費用分の敷金の返還を借主⇒貸主に求めたもの）になります。

このケースでこれでは通常損傷の負担の合意があると言えないと判断されています。その理由として,これでは通常損傷部分の負担を含んだかが書類上明確ではない・金額なども明確ではない等のためというものです。ちなみに,上記ケースは民間の賃貸住宅でなく都道府県の住宅供給公社が運営する賃貸住宅の話ではありますが,個人への賃貸である限り同様であると考えられます（別に考える理由がないため）。また,このケースで最高裁が示している要求内容は「少なくとも」と記載されており,最低限のクリア内容である点に注意が必要です。また,ハウスクリーニングや畳張替えなどもここに含まれるでしょう。

○最近の裁判例となったケースでは？

最近でもこの最高裁の考えに沿って同様に敷金返還やハウスクリーニングやエアコン・クロス・カーペットなどの対応が原状回復に含まれるのかが問題になったものがあります（東京地裁令和3年11月17日判決LEXDB25602355）。

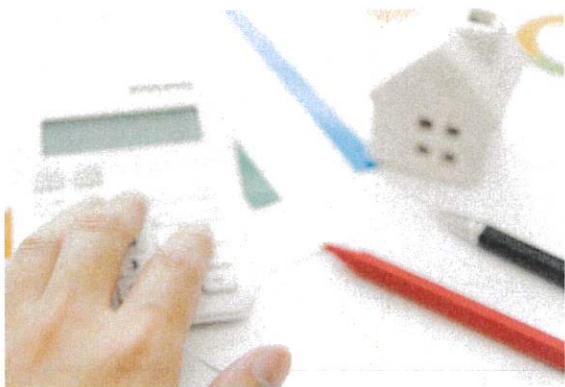
このケースでは管理会社はいたものの、「貸主などが必要と認めた場合に,その指定する者が貸主などの指示を受けて行った原状回复工事の費用を借主が負担する」という概略の項目を踏まえて,原状回復費用に問題となっている費用が含まれるかが争いになっています。エアコンが壊れていない・クロスも特に大きく汚れていない等単に通常の時間経過に基づくものは通常の損傷によるものなので合意が有効にされていないと,敷金返還をすべきことになります。

そして、結論から言えば一定の個所で通常損傷部分の合意はされていないと判断しています（ルームクリーニング代など一部は借主がそもそも原状回復義務を負うことと争っていないため、敷金返還の対象から外されています）。この内容ではどこまで負担を負うのか・特に重い負担なのか全く不明確ですから、借主から争われている場合には貸主側の勝ち目は薄いことになります。もちろん、とりあえずは契約書の項目に沿って対応を貸主側としてはしてみるの一つの方法です。敷金額は比較的少額であることが多いので、どこまで借主側も本気で争ってくるのかという問題もあります。とはいっても、このケースのように裁判まで争ってくる場合、判決では厳しい判断が貸主に下される可能性も十分にありますので、どのように解決案を示すのか考へる必要があります。

負担を特に多く求めることになる点を説明し同意を得るのは簡単でないところもありますが、通常契約段階でトラブルが起きていることはないので、ここで一通り説明して同意をとっておくほうが後で問題が発生した後よりは簡単ではないかという意味合いもあります。

不動産の共有解消とその方法。主に税金面での注意点は？（最近の判例を踏まえて）

22.08.28 | オリジナルメルマガ



相続その他の原因で、不動産が共有となっている場合があります。この解消のためには相続の場合遺産分割のための話し合いになりますが、令和3年の法改正により相続開始後10年を超えて話し合いをしていない場合には遺産分割の方法が使えなくなることがあります。

この場合や単に親族間を含めて共有になっている場合の解消方法には「共有物分割」という制度が存在します。今回はこの制度の概要と分割の方法により意外な税法上の落とし穴を最近の最高裁の判断（最高裁令和4年3月22日判決）も取り上げながら触れていきます。



○共有物分割の方法とは？

共有となっている場合には各共有をしている方が自由に不動産を使うことができますが、単独では売却ができない・賃貸できない等の制限が存在します。この難点を超える方法が共有物分割の制度ですが、話し合いで決着するか・つかなければ裁判で解決をすることになります。原則は現物を分ける方法によりますが、分割の仕方によっては取得した土地などの部分が元々の価値で考えたときと比べて大きく金額が下がる可能性もあります。例えば、一部の方のみ接道しない場合や変な形の分け方になる場合などです。

こうした際に特定のどなたかが買取を行う形や売却を行って代金をみんなで分ける方法があります。買取の場合には資金確保が前提となるのが当然ですが、その方法が公平にかなう等の事情も必要になります。売却清算の方法は例外的ですが、これがふさわしい特別の事情があれば取ることが可能です。買取の場合にはいくらにするのか問題になることもあります。

このほか,一部買取を行い残りを現物を切り分ける方法も話し合いで決着を行うときは可能です。ちなみに,共有物分割の裁判では原則何かしらの方法により切り分けることになりますが,一部でも買取や売却について争いがある場合はそうするだけの事情の有無に加えて評価額をどうするか問題となります。一部持ち分買取の意味を含むお金の調整と現物分割を組み合わせる形もありうるところで,裁判所の判断が出るまで争う以外に話し合いで調整をつけることができます。

ちなみに,分割をいつ行うのかは原則自由ですが,例外的に制限が加えられることもあります。その意味で分割申入れがなされ裁判になった場合は通常何かしら分割されるだろうといえます。

○分割方法と税務上の落とし穴とは?

分割方法をどうするかには評価額をどうするのか持ち分割合に争いがあるのか,方法に争いがあるのかどうかを解決していく必要があります。元々のものを分けただけだから税金などかからないのではないかと思うところではありますが,一部お金で調整をして不動産の取り分を多くした場合には話が変わってきます。

これは,元々持っていたよりも不動産の持ち分の譲渡を受けた形になるため,ここを所得とみて所得税がかかるのかどうかという問題と不動産取得税がかかるのかどうかという問題があるためです。誤解がないように補足しておくと,完全に現物で分けた場合には持ち分通りに不動産を分けたことになるので,追加でとったものは不動産についてはないことになります。この場合には税金がどうかという問題はありません。

しかし,現金で調整を行って多くとった場合にはここで言う問題が出てきます。所得税については元々の不動産取得の際に払ったお金(相続税の加算などの制度がある場合にはこちらも含む)と譲渡の際の評価額の差額から考えることになります。この所得税については法令上例外が存在します。簡単に言えば,共有物分割時には税金がかからず分割後の不動産を後に譲渡するまで税金を繰り延べるという制度です。条件は存在します。交換の特例と呼ばれる制度で,①交換をする不動産を交換目的で取得したわけではない②同種の財産を交換する③交換後もそれ以前と同様の用途で使う④交換する不動産の評価額の違いが20%以内,というものです。共有物の分割もここでの「交換」に該当しますが,その性質上①から③は満たすので,問題は④を満たすかどうかです。ここを考慮して分割方法を考慮する必要があります。

次に不動産取得税についてです。これは土地や建物といった不動産を「取得」する場合にかかる税金です。ここでいう「取得」に先ほど触れた現金調整などでより多くの不動産上の取り分をとった場合には該当するのかという話が問題になりますが,結論から言うと該当します。法令上は土地や建物を分割して清算する場合に,元々の持ち分に見合った現物を取得する場合には課税を例外的にはせず,持ち分を超えて取得する場合には税金をかけるとしています。

先ほどの現金による調整以外に各不動産ごとに取得者を決めて分割を行う場合には,不動産ごとに元々の持ち分を超えて取得する方(下回る方も存在)が出てきます。この場合先ほどの所得税の話が当てはまるとともに,不動産取得税がかかるとともに,持ち分よりも億取得したのかを不動産を考えるのかが問題になります。

こうした問題点(不動産取得税)が争いになったものとして,最高裁令和4年3月22日判決が存在します。ここでの争点は複数の不動産を共有物分割し,不動産ごとに一人が取得する形で清算をしたケースで,持ち分超過で取得したかどうか

かを考える上で,全ての不動産で考えのか・不動産ごとに考えるのかが問題になりました。お金での調整をしている場合にはどちらであっても持ち分超過が存在することになりますが,現物で調整をしている場合には全体で考えれば持ち分超過がないのではないかという話が出てくるために問題となります。

問題となったケースでは,複数の不動産の共有の清算が裁判でなされたもので,概略各共有者ごとに個別の不動産を単独で所有するという判断になります。個別の不動産では元々の持ち分から取り分が増えていることになりますが,ここを「取得」ということができるのかが争われたものです。結論から言えば,納税者の言い分は1審から最高裁まで排斥されています。つまり,個別の不動産ごとに分割前の持ち分に相当する評価額と分割後の評価額を比較して金額とともに判断するという内容が示されています。その理由として,地方税に関わる法律の仕組みなどが挙げられています。

重要な点は共有物の清算を行う上で,共有となっている財産や不動産について全体から見れば取り分は同じだからということを前提に分割方法や評価額で話をつけても,不動産については個別に持ち分から増えているかどうかを考えることになるため,この税金の問題の考慮も必要ということになります。

このように,分割をするにあたって後にどれだけのお金がかかる可能性があるのか・それも含めてこの方法でいいのかはきちんと検討をする必要があります。もちろん,現物で分ける場合には全てを現物で切り分ける場合には,分割前後の評価額や使うことができるのかへの考慮は重要です。評価額が適正なのかの考慮は当然重要です。こうしたもの以外の落とし穴に落ちないように考えておく必要があります。

育児休業の円滑な取得・職場復帰を後押しする事業主を支援！

22.08.09 | ビジネス【助成金】



仕事と育児の両立がいまだに難しい世の中です。

内閣府によると、依然として半数近くの女性が、第1子の出産を機に離職しており、場合によっては育児休業を取得せずに働き続ける女性も存在しています。

そこで厚生労働省は、育児休業を取りやすく、職場に復帰できる環境づくりに取り組む中小企業を後押しするため、『両立支援金』を支給しています。

今回は、この支援金の『育児休業等支援コース』の受給を検討するにあたり、押さえておきたい要件やポイントをお伝えします。



両立支援助成金（育児休業等支援コース）

【対象となる事業主】

本助成金は中小企業を対象とし、対象となる中小事業主の範囲は次のとおりです。

- 小売業（飲食業含む）：資本額または出資額が5,000万円以下、または常時雇用する労働者が50人以下
- サービス業：資本額または出資額が5,000万円以下、または常時雇用する労働者数が100人以下
- 卸売業：資本額または出資額が1億円以下、または常時雇用する労働者数が100人以下
- その他：資本額または出資額が3億円以下、または常時雇用する労働者数が300人以下

【主な支給要件】

<育児休業等支援コース>

休業取得時と職場復帰時の支給要件に関しては、以下の要件を満たした中小企業主が対象となります。

- 『育休復帰支援プラン』の作成
- プランに沿った、労働者の円滑な育児休業の取得・職場復帰への取り組み
- 育児休業を取得した労働者

（1）育休取得時・職場復帰時

A.育休取得時

- 『育休復帰支援プラン』を作成し、プランに基づき、対象労働者の育児休業（産前休業から引き続き産後休業および育児休業をする場合は産前休業）の開始日の前日までに、プランに基づいて業務の引き継ぎを実施し、対象労働者に、連続3カ月以上の育児休業（同）を取得させること。
など。

B.職場復帰時

育休取得時の助成金支給対象となった同一の対象労働者について、以下の取り組みを行うことが必要です。

- 対象労働者の育児休業中にプランに基づく措置を実施し、職務や業務の情報・資料を提供すること。
- 育休取得時にかかる同一の対象労働者に対し、育児休業終了前にその上司または人事労務担当者が面談を実施し、面談結果を記録すること。
- 対象労働者を、面談結果を踏まえ原則として原職等に復帰させ、原職等復帰後も申請日までの間、雇用保険被保険者として6カ月以上継続雇用していること。
など。

(2) 業務代替支援

育児休業取得者の業務を代替する労働者を確保し、かつ育児休業取得者を原職等に復帰させた中小企業事業主が対象です。

- 育児休業取得者を、育児休業終了後、原職等に復帰させる旨を就業規則等に規定すること。
- 対象労働者を上記規定に基づき原職等に復帰させ、原職等復帰後も申請日までの間、雇用保険被保険者として6カ月以上継続雇用していること。
- 対象労働者が3カ月以上の育児休業（産後休業の終了後引き続き育児休業をする場合は、産後休業を含む）を取得し、事業主が休業期間中の代替要員を新たに確保する（A:新規雇用）または代替要員を確保せずに業務を見直し、周囲の従業員により対象労働者の業務をカバーさせる（B:手当支給等）こと。
など。

(2) 職場復帰後支援

育児休業から復帰後、仕事と育児の両立が特に困難な時期にある労働者のため、以下の制度導入などの支援に取り組み、利用者が生じた中小企業事業主が対象です。

- 育児・介護休業法を上回る『A:子の看護休暇制度（有給、時間単位）』または『B:保育サービス費用補助制度』を導入していること。
- 対象労働者が1カ月以上の育児休業（産後休業を含む）から復帰した後6カ月以内において、導入した制度の一定の利用実績（A:子の看護休暇制度は10時間以上（有給）の取得またはB:保育サービス費用補助制度は3万円以上の補助）があること。
など。

【支給額】

※以下の＜＞内は、生産性要件を満たした場合の支給額です。

生産性要件とは、助成金を申請する事業所において、『生産性要件算定シート』を用いて計算された生産性の伸び率が、『生産性要件』を満たしている場合、助成金の割増等を行います。

(1) 育休取得時・職場復帰時

- A.育児取得時 28.5万円 <36万円>
- B.職場復帰時 28.5万円 <36万円>

※A・Bとも1事業あたり2人まで支給（無期雇用労働者1人、有期雇用労働者1人）。

(3) 業務代替支援

- A.新規雇用 47.5万円 <60万円>
- B.手当支給等 10万円 <12万円>

有期雇用労働者加算 9.5万円<12万円>

※1事業主あたりA・B合わせて1年度10人まで支給（5年間）。

（4）職場復帰後支援

制度導入時 28.5万円<36万円>

制度利用時 A・子の看護休暇制度1,000円<1,200円>×時間

B・保育サービス費用補助制度 実費の2／3

※制度導入については、AまたはBの制度導入時いずれか1回のみの支給で、制度導入のみの申請は不可。

※制度利用は、最初の申請日から3年以内5人まで支給。1事業主当たりの上限は、A：200時間<240時間>、B：20万円<24万円>まで。

【申請方法】

本社の所在する管轄労働局長に支給申請書類を提出します。

ただし、既に当該申請を行ったことのある事業主で、『提出を省略する書類についての確認書（育児休業等支援コース）』に該当する書類について、既に提出している内容に変更がない場合は、当該確認書に記載、添付することで一部の書類の提出が省略できます。

本助成金にはこれ以外にも細かい条件がありますので、詳細は厚生労働省のHPでご確認ください。

https://www.mhlw.go.jp/stf/seisakunitsuite/bunya/kodomo/shokuba_kosodate/ryouritsu01/index.html

※本記事の記載内容は、2022年8月現在の法令・情報等に基づいています。