

【新連載】

# 不動産取引に必須の印紙税の知識 (1)

—意外と知らない正しい知識—

山田 重則

鳥飼総合法律事務所弁護士  
鳥飼総合法律事務所印紙税相談室所属  
監修：鳥飼 重和

【やまだ・しげのり】鳥飼総合法律事務所弁護士。一橋大学法学部卒業、早稲田大学大学院法務研究科修了。(株)日本経営税務法務研究会主催、新日本法規出版(株)協賛による「印紙税検定(初級篇)<sup>®</sup>」の立ち上げに参画。鳥飼総合法律事務所印紙税相談室の創設メンバー。(email: inshi-zei@torikai.gr.jp)

## 1 実は怖い印紙税の実務

不動産取引においては、取引金額が高額になることや多数の取引関係者が関与することから、様々な種類の文書が交わされます。不動産取引に関わる方々にとっては、日々、交わされる文書に印紙を貼るべきか否か悩まれることも多いのではないのでしょうか。印紙税は文書の書き方ひとつで金額が大きく変わってくるものです。1通あたりの印紙代が少額であっても、それが何百通、何千通ともなれば、決して軽視できない金額になります。そこで、この連載では皆様の多くが悩まれる場面を取り上げ、基礎的なところから解説を行いたいと思います。

## 2 意外と知らない印紙税の正しい知識

印紙税の正しい知識は意外と知られていません。例えば、以下の文章は正しいのでしょうか。

- Q 1 その文書の表題が「契約書」でない場合には、印紙を貼る必要はない。
- Q 2 契約の当事者の一方のみが作成する文書には、印紙を貼る必要はない。
- Q 3 契約書に印紙を貼っていれば、その後、契約内容を変更したことを記した文書を作成してもこれに印紙を貼る必要はない。
- Q 4 将来的に契約することを約束した文書を作成しても、印紙を貼る必要はない。
- Q 5 文書中にいくつか金額が書かれている場合には、必ず、これらの合計額を基に印紙代が決まる。

実は、ここに挙げた文章は全て誤りです。簡単に解説をしましょう。

A 1 印紙を貼るべき契約書にあたるかどうかは、文書の内容によって決まります。したがって、文書の表題が例えば「覚書」、「協定書」となっても、

契約書にあたり、印紙を貼らなければならない場合があります。

A 2 契約の当事者の一方のみが作成する文書であっても、契約書にあたり、印紙を貼らなければならない場合があります。

A 3 契約の内容を変更したことを記した文書にも印紙を貼る必要があります。契約が成立したときに契約書を作り、印紙を貼っていたとしても関係がありません。

A 4 将来、契約することを約束することを予約といい、予約したことを記した文書にも印紙を貼る必要があります。

A 5 文書中にいくつか金額が書かれていたとしても、必ずしもそれらを合計しなければならないわけではありません。合計額を基に印紙代が決まることもありますが、記載されている金額のうち1つの金額だけで印紙代が決まることもあります。

いかがでしたでしょうか。このように印紙税には誤りやすいポイントがいくつもあります。それをこの連載で学んでいただき、正しい知識を習得していただければと思います。

## 3 注文請書を郵送した場合の取扱い

図のような注文請書を相手方に郵送した場合、印紙を貼る必要はあるのでしょうか。

結論としては、印紙を貼る必要があります。

まず、この文書の表題は「注文請書」となっていて、「契約書」にはなっていません。しかし、契約書にあたるか否かは文書の内容で判断されるというのは先に説明した通りです。案件名、工期、金額といった記載からは、Aからこのような注文があったと考えることができます。そして、この注文請書には、「下記の通りお受けさせていただきます。」という記載がありますから、B建設株式会社はその注文に応じたことが分