

## 答 申

審査請求人（以下「請求人」という。）が提起した不動産取得税還付不許可決定処分に係る審査請求について、審査庁から諮問があったので、次のとおり答申する。

### 第 1 審査会の結論

本件審査請求は、棄却すべきである。

### 第 2 審査請求の趣旨

本件審査請求の趣旨は、〇〇所長（以下「処分庁」という。）が令和 2 年 6 月 24 日付けで行った別紙 1 物件目録 3 記載の土地（以下「本件土地」という。）に係る不動産取得税還付不許可決定処分（内容は別紙 3 処分目録のとおり。以下「本件処分」という。）について、その取消しを求めるものである。

### 第 3 請求人の主張の要旨

請求人は、以下の理由により、本件住宅を新築したのは、本件土地の買受者である請求外〇〇であるから、地方税法（以下「法」という。）73条の24第1項1号にいう「特例適用住宅の新築が当該取得者から当該土地を取得した者により行なわれる場合」の適用があり本件処分は取り消されるべきとして、既に納付した不動産取得税の還付を求めているものと解される。

- 1 本件土地に係る土地売買契約書の特約事項⑤は、請求外〇〇自身が本件住宅を建てるというので、特約として記入してもらったものである。請求外〇〇が建てないのであれば、請求人から同内

容の記載を求めることはしないし、請求人としてもできないのが通常である。このことは、立会いした仲介業者も承知している。

- 2 日本の法務局における表示・所有権保存登記の必要書類である住民票に相当する書類を〇〇の行政庁から入手することについて、〇〇人である請求外〇〇側に書類を整えることができない事情があり、登記手続きができないと聞いている。登記簿上で所有者が確認できない場合は、それ以外の方法により、誠意をもって事実調査を行い、その上で課税決定がなされるべきである。
- 3 親しい間柄では、「便宜上の名義貸し」というのはあるし、実際には、共有者がいる場合でも、代表者の名前で請負契約を行うということはよくあることである。

#### 第4 審理員意見書の結論

本件審査請求は理由がないから、行政不服審査法45条2項の規定を適用して、棄却すべきである。

#### 第5 調査審議の経過

審査会は、本件諮問について、以下のとおり審議した。

年 月 日	審 議 経 過
令和3年9月16日	諮問
令和3年11月16日	審議（第61回第4部会）
令和3年12月21日	審議（第62回第4部会）

#### 第6 審査会の判断の理由

審査会は、請求人の主張、審理員意見書等を具体的に検討した結果、以下のように判断する。

##### 1 法令等の定め

- (1) 法73条の24第1項及び同項1号によれば、道府県は、土

地を取得した日から2年以内（ただし、法附則10条の2第3項によれば、本件のように、当該土地の取得が平成16年4月1日から令和4年3月31日までの間に行われたときについては、「2年」ではなく「3年（同日から3年以内に特例適用住宅が新築されることが困難である場合として政令で定める場合には、4年）」とされている。）に当該土地の上に特例適用住宅が新築された場合（当該取得をした者（以下同号において「取得者」という。）が当該土地を当該特例適用住宅の新築の時まで引き続き所有している場合又は当該特例適用住宅の新築が当該取得者から当該土地を取得した者により行われる場合に限る。）においては、当該土地の取得に対して課する不動産取得税については、当該税額から150万円（特例適用住宅一戸（略）についてその床面積の2倍の面積の平方メートルで表した数値（当該数値が200を超える場合においては、200とする。）を乗じて得た金額が150万円を超えるときは、当該乗じて得た金額）に税率を乗じて得た額を減額するとされている。

なお、条例48条1項、同項1号及び条例附則5条の2の7においてもこれと同旨の規定がおかれている。

- (2) また、法73条の24第1項の規定の適用については、条例48条で定めるところにより、当該土地の取得につき同条1項の規定の適用があるべき旨の申告がなされた場合に限り適用するものとされている（同条5項）。

これを受けて、条例48条7項は、同申告書に添付する当該事実を証明する書類として、当該土地の所在、地番、地目及び地積（1号）、土地の取得年月日（2号）等の当該土地に関わる事実や特例適用住宅の新築者の住所及び氏名又は名称（5号）等、8つの項目を列挙し、これらの書類について遅滞なく提出しなければならないとしている。

- (3) そして、法73条の27第1項は、同条の24第1項1号の適用があることとなつたときは、納税義務者の申告に基づいて、減額すべき額に相当する税額を還付するものとしており、条例48条の4においても、これと同旨の規定がおかれている。

## 2 本件についての検討

これを本件についてみると、請求人は平成28年9月12日に分筆前の〇〇番を取得し、同土地を分筆後の〇〇番と本件土地に分筆した後、平成29年4月13日、本件土地を請求外〇〇に譲渡したことが認められる。

しかし、請求人が事務所に提出した建築確認等台帳記載事項証明書（以下「本件証明書」という。）により、法附則10条の2第3項に掲げる「3年以内」に本件住宅が新築されていることは確認できるものの、「建築主等の氏名」欄には「〇〇？」と記載されているのみで、本件土地上に新築された本件住宅の所有者が請求外〇〇であるかどうか確認することはできない。また、本件減額申告書の摘要欄をみても、請求外〇〇と請求外〇〇との共有名義になる旨の確認を行っている旨記載されているが、その後共有名義とされたことをうかがわせるに足る書類は提出されていない。また、事務所の行った調査によっても、請求外〇〇が本件住宅を新築したことがわかる資料は確認できなかった。

そうすると、本件住宅の新築が、請求人から本件土地を取得した請求外〇〇によって行われたことを確認できないことから法73条の24第1項1号（条例48条1項及び同項1号も同旨）に該当しないとしてなされた本件処分は、法及び条例の定めるところに従い適正になされており、違法又は不当な点は認められない。

なお、事務所は、請求人から所内調査資料による調査等を求める旨の申出に対し、事務所として調査を行い、本件住宅を新

築した者が請求外〇〇であることが確認できないことから還付に応じることはできない旨説明していることが認められる。

### 3 請求人の主張についての検討

請求人は、上記第3のとおり、本件住宅を新築したのは、本件土地の買受者である請求外〇〇であると主張する。

(1) 請求人が主張するように、本件土地に係る請求外〇〇との土地売買契約書に本件減額申告に係る書類の提出について協力することが特約事項として付され、同条項は、請求外〇〇が本件土地上に住宅を新築することを前提とする趣旨の記載であったとしても、本件証明書に請求外〇〇の記載はなされていないことはもとより、請求人からの要望により事務所が行った職権調査によっても、請求外〇〇が本件住宅を新築したことがわかるものが何一つ確認されなかったのであるから、当該特約事項の存在や同特約事項が盛り込まれることとなった事情を考慮したとしても、本件処分取消理由があるとは認めることができない。

(2) また、請求人は、本件住宅が未登記であることについて、請求外〇〇と請求外〇〇との連名でサインされた登記委任状の存在や、請求外〇〇との連絡がとれない状況にあることなど、登記手続が困難視される事情がある旨について縷々述べるが、かかる事情をもって、本件住宅を新築したのは、本件土地の買受者である請求外〇〇と同一の者であるとして取り扱うことは困難である。

(3) なお、請求人は、親しい間柄では、「便宜上の名義貸し」というのがあり、請求人が土地を譲渡した際、買主〇〇が、家屋は自分で建てると約束したため売買契約書に「売主が税務署より不動産取得税の軽減に係る書類の提出を求められた場合には、買主は当該書面（建築確認書類、または完了検査に係る書類）の提出について協力するものとする。」と

いう条項を入れたものであるから、本件建物の建築者は〇〇であるというもののようであるが、売買契約書の上記記載から〇〇が建築義務を負うとまで解することはできず、他に〇〇が本件建物を建築したことを推認させる適確な資料もないから、請求人の主張は採用できない。

したがって、請求人の上記各主張は、いずれも本件処分の違法性又は不当性を求める理由にはならない。

以上のとおり、審査会として、審理員が行った審理手続の適正性や法令解釈の妥当性を審議した結果、審理手続、法令解釈のいずれも適正に行われているものと判断する。

よって、「第1 審査会の結論」のとおり判断する。

(答申を行った委員の氏名)

松井多美雄、宗宮英俊、大橋真由美

別紙1から別紙3まで(略)