

答 申

審査請求人（以下「請求人」という。）が提起した地方税法（以下「法」という。）及び東京都都税条例（昭和25年東京都条例第56号。以下「条例」という。）に基づく不動産取得税賦課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、東京都〇〇都税事務所長（以下「処分庁」という。）が、請求人に対し、令和2年2月7日付けの納税通知書により行った別紙物件目録記載の土地（以下「本件土地」という。）に係る不動産取得税賦課処分（以下「本件処分」という。内容は、別紙処分目録記載のとおり。）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、おおむね以下のことから、本件処分の違法性・不当性を主張している。

売買による所有権移転とされているが、真の所有者はもともと私（請求人）であった。その前の所有者の請求外〇〇は私の会社請求外〇〇と同所在の会社であった為、請求外〇〇から購入する時に義母（前所有名義人）の名義を借りた。

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11月5日	諮問
令和4年1月25日	審議（第63回第4部会）
令和4年2月15日	審議（第64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 法令等の定め及び判例等

(1) 法73条の2第1項は、不動産取得税は、不動産の取得に対し、当該不動産の取得者に課する旨を規定している。

そして、不動産取得税は、いわゆる流通税に属し、不動産の移転の事実自体に着目して課せられるものであって、不動産の取得者がその不動産を使用・収益・処分することにより得られる利益に着目して課せられるものではないことに照らすと、法73条の2第1項にいう「不動産の取得」とは、不動産の取得者が実質的に完全な内容の所有権を取得するか否かには関係なく、所有権移転の形式による不動産の取得の全ての場合を含むものと解するのが相当である（最高裁判所昭和48年11月16日判決・最高裁判所民事判例集27巻10号1333頁参照。）とされている。

また、「同条（法73条）の2第1項の規定は、同条の3ないし7において列举する場合に該当しない限り、売買、贈与、交換、建築その他不動産所有権の取得原因を問わず当該不動産所有権の取得に対し、その取得者に課税すべきことを定めたものと解するのが相当である。」と解されている（東京地方裁判所昭和3

8年12月28日判決・行政事件裁判例集14巻12号2184頁)。

- (2) 法73条の17によれば、不動産取得税の徴収については、普通徴収(納税通知書を当該納税者に交付することによって地方税を徴収すること。法1条1項7号)の方法によることとされている。
- (3) 法73条の13第1項によれば、不動産取得税の課税標準は、不動産を取得した時における不動産の価格とするものとされており、条例41条においては、不動産取得税は、不動産の取得に対し、不動産を取得した時における不動産の価格を課税標準として、当該不動産の取得者に課するとしている。

また、法73条の21第1項によれば、固定資産課税台帳に固定資産の価格が登録されている不動産については、当該登録価格により当該不動産に係る不動産取得税の課税標準となるべき価格を決定するものとされている。

この課税標準につき、本件売買による取得時点において効力を有する特例規定である法附則11条の5第1項によれば、宅地評価土地を取得した場合における当該取得に対して課する不動産取得税の課税標準は、法73条の13第1項の規定にかかわらず、当該土地の価格の2分の1の額とされており、条例41条括弧書及び条例附則6条1項及び2項にも同趣旨の特例規定が置かれている。

- (4) 不動産取得税の標準税率は、法73条の15の規定により100分の4、東京都において課する不動産取得税の税率は、条例42条の規定により100分の4とされているところ、これらの各規定に対する本件取得時点における特例として、法附則11条の2の規定により、標準税率は100分の3とされ、条例附則5条の3第1項の規定により、東京都において課する税率は、100分の3とされている。

法20条の4の2第1項によれば、課税標準額を計算する場合において、その額に千円未満の端数があるときは、その端数金額を切り捨てるとされている。

同条第3項によれば、税の確定金額に百円未満の端数があるときは、その端数金額を切り捨てるとされている。

(5) 不動産取得税の賦課決定は、法17条の5第5項の規定により、法定納期限（同条1項括弧書きにより、不動産取得税を課することができることとなった日）の翌日から起算して5年を経過した日以後においてははすることができないとされている。そして、地方自治法245条の4の規定に基づく技術的な助言である「地方税法の施行に関する取扱いについて（道府県税関係）」（平成22年4月1日付総税都第16号総務大臣通知。）によれば、「不動産取得税を課することができることとなった日」の一つに、「不動産の取得があった日」を挙げている（第1章・第11節・46・(1)）。

(6) 法73条の7第8号によれば、譲渡担保財産により担保される債権の消滅により、当該譲渡担保財産の設定の日から2年以内に譲渡担保財産の権利者から譲渡担保財産の設定者に当該譲渡担保財産を移転する場合における不動産の取得は、非課税とされている。

2 本件についての検討

処分庁は、東京法務局〇〇出張所から、本件土地について、本件売買を原因として、平成30年5月23日受付で請求人に所有権移転登記がなされた旨の「権利に関する土地登記済通知書」を受領したことから、当該通知書に基づき、平成30年2月25日をもって、請求人が本件土地を取得したと判断して、本件処分を行うこととし、その事前通知として、「不動産取得税のお知らせ」を請求人に送付したことが認められる。

そして、請求人は、当該事前通知を受け、処分庁に対し、本件土

地は平成24年に請求人が業者から購入したもので、真の所有者は請求人である旨を申し出たことから、担当職員が平成24年当時の本件土地に係る資料を調査した結果、本件契約書には買主が請求人とされている一方、譲渡担保契約により登記簿上の名義人は前所有名義人である旨の特約条項が付されていたことなどが判明したため、担当職員は、請求人に対し、口頭により、不動産取得税は、原則どおり登記内容を基本に課税する旨を伝え、登記内容が実態を伴わない場合は不動産取得税の調査申請ができる旨を説明していたことが認められる。また、処分庁が請求人に本件処分に係る納税通知書を送付した際も、担当職員は、請求人に対し、その時点では課税を取り消すまでの確証が得られていないため納税通知書を送付したこと及び不動産取得税の調査申請により、処分庁が本件土地の取得の実態を調査・確認して、最終的に不動産取得税の課税を判断することができる旨を記載した文書を同封して案内していたことが認められる。

これに対して、請求人からは、不動産取得税調査申請書も、譲渡担保契約書写しや譲渡担保に係る売買代金の領収書写し等、いずれの書類も提出されなかったことが認められる。

そうすると、譲渡担保財産の設定日から2年以内に譲渡担保財産の権利者から譲渡担保財産の設定者に当該譲渡担保財産を移転する場合、不動産取得税は非課税であるとされているところ（上記1・(6)）、本件土地に関しては、所有権の前所有名義人から請求人への移転が、譲渡担保財産の設定の日から2年以内に行われたことが確認できる挙証資料の提出がなかったことから、処分庁は、再度本件土地に係る不動産取得税の課税を判断することなく、本件処分を維持したことが認められる。したがって、本件処分に誤りがあったとは認められない。

また、本件処分における税額について、処分庁から提出された資料を本審査会において確認したところ、上記1・(3)及び(4)の法令等

に則り適正に算定されており、違算等の事実は認められない。

以上によれば、本件処分は、上記１の法令等に則り適正になされたものと認められ、違法・不当な点は認められない。

3 請求人の主張

請求人は、第３のとおり、本件土地は、もともと請求人が所有しており、平成３０年２月２５日付けの売買による本件土地取得は、真の所有者である請求人に登記名義を移したただけである旨主張する。

確かに、本件契約書によると、平成２４年３月１日に、売主は請求外〇〇、買主は請求人とする本件土地の売買契約を締結していることが認められる。

しかしながら、本件契約書には特約条項が設けられ、登記簿上の名義人を前所有名義人とする譲渡担保契約を締結した上で本件土地を平成２４年３月１３日に売買されたことが認められ、さらに、登記原因証明情報によると、請求人が前所有名義人に売買代金の全額を支払い、前所有名義人がこれを受領したときに本件土地の所有権が移転する旨の特約が付されているところ、請求人は、平成３０年２月２５日に上述の売買代金の全額を前所有名義人に支払い、前所有名義人はこれを受領したことによって、本件土地の所有権は、同日、前所有名義人から請求人に移転したことが認められ、その他、請求人が現実に本件土地を平成２４年当時に取得したと認められる証拠等は見受けられないことから、請求人の主張は採用できないものである。

そして、本件処分が、法令等の規定に則ってなされた適法なものであることは、上記２のとおりである。

したがって、請求人の主張をもって、本件処分の取消理由とすることはできない。

4 請求人の主張以外の違法性又は不当性についての検討

その他、本件処分に違法又は不当な点は認められない。

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(略)