

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。）の規定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、請求人を名宛人として平成30年7月6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。）の持分5分の4の部分の取得に係る不動産取得税賦課処分（内容は、別紙処分目録記載のとおり。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

請求人及び長女が本件土地の持分を取得したのは、相続による平成26年2月16日及び売買契約による同年5月30日である。

平成28年4月28日の登記は、平成26年5月30日の登記の原因となった売買契約等に錯誤があり無効であるから、それについて所有権更正の登記をただけのものである。

したがって、平成28年4月28日において、長男から請求人及び長女に対して、本件土地の所有権の一部移転があったとする事実

はなく、本件処分は誤りである。

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、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、以下のように審議した。

年 月 日	審 議 経 過
平成31年 2月21日	諮問
平成31年 4月18日	審議（第32回第1部会）
令和 元年 5月23日	審議（第33回第1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) 不動産取得税における「不動産の取得」に関する法の定め及び判例

ア 法73条の2第1項の規定によれば、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こととされている。

イ 判例によれば、法73条の2にいう「不動産の取得」とは、他に特段の規定がない以上、不動産所有権の取得を意味するものと解するのが相当であり、その取得が認められる以上、取得原因のいかんを問わないものと解すべきであるとされている（最高裁判所昭和45年10月23日第二小法廷判決・最高裁判所裁判集民事101号163頁参照）。

また、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であろう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すべての場合を含むものと解するのが相当であるとされている（最高裁判所昭和48年11月16日第二小法廷判決・最高裁判所民事判例集27巻10号1333頁参照）。

なお、共有不動産の分割により他の共有者の有していた持分を取得することも、法73条の2第1項にいう「不動産の取得」に当たるものと解すべきであるとされている（最高裁判所昭和53年4月11日第三小法廷判決・最高裁判所民事判例集32巻3号583頁参照）。

(2) 不動産取得税の課税標準について

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項本文によれば、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、本件持分の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条かっ

こ書並びに条例附則 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。

(3) 不動産取得税の税率について

不動産取得税の標準税率は、法 7 3 条の 1 5 の規定により 1 0 0 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 4 2 条の規定により 1 0 0 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持分の取得時点において効力を有する特例として、法附則 1 1 条の 2 の規定により、標準税率は 1 0 0 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、1 0 0 分の 3 とされている。

(4) 不動産取得税の賦課方式について

法 7 3 条の 1 7 の規定によれば、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。

(5) 共有にかかる固定資産に対する不動産取得税の連帯納税義務について

法 1 0 条の 2 第 1 項によれば、共同行為に対する地方団体の徴収金は、納税者が連帯して納付する義務を負うとされている。

- 2 これを本件についてみると、本件土地は、従前、国有財産であって、財務省を所有者とする登記がなされていたところ、平成 2 6 年 5 月 3 0 日売買を原因として、同日受付で財務省から長男に所有権移転登記がなされたことが認められる。また、その後、請求人らは、本件土地を請求人らの共有物（請求人 5 分の 3、長女 5 分の 1、長男 5 分の 1）とすることについて確認・合意し（平成 2 8 年 4 月 2 2 日付け本件確認・合意書）、本件土地の持分 5 分の 4 の部分は、同月 2 8 日受付で真正な登記名義の回復を原因とし、請求人（持分 5 分の 3）及び長女（持分 5 分の 1）を共有者とする所有権移転登記がなされたことが認められる。

上記の経過的事実を則してみれば、本件持分の取得は、平成26年5月30日受付の長男を本件土地の所有者とする所有権移転登記を経由した後、長男の有していた持分5分の4の部分について平成28年4月28日付けで請求人（持分5分の3）及び長女（持分5分の1）にそれぞれ移転したものであって、法73条の2第1項にいう「不動産の取得」に該当するものといえる。

そうすると、処分庁が、本件持分の取得に対し、不動産取得税を賦課する（本件処分）ための法律上の要件が備わっていると判断したことについて、違法又は不当な点は認められない。

- 3 請求人は、請求人及び長女が本件土地の持分を取得したのは平成26年2月16日及び同年5月30日であって、平成28年4月28日の登記は、平成26年5月30日の登記の原因となった売買契約等に錯誤があり無効であるから所有権更正の登記をしただけであり、平成28年4月28日に長男から請求人及び長女に対して、本件土地の所有権の一部移転があったとする事実はない旨主張する（第3）。

しかしながら、平成26年5月30日付けの本件売買契約書によれば、買主として表示されているのは長男であり、これに反してこの時点で請求人及び長女が売主から本件土地の持分を取得したことを裏付けるものはない。売主が関わっていない本件確認・合意書によって、この事実を覆すことができないことはいうまでもないものである。

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されるものであって、不動産の取得者がその不動産を使用・収益・処分することによって得られるであろう利益に着目して課さ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関係なく、所有権移転の形式による不動産の取得のすべての場合を含むものと解されるところ（1

・(1)・イに引用の判例参照)、本件において、長男が平成26年5月30日売買を原因として所有権移転登記(同日受付第34764号)を経由したことは当事者間に争いがなく、その後、請求人らの申請に基づき本件土地の持分5分の4の部分について、長男を義務者、請求人及び長女を権利者として所有権一部移転登記(平成28年4月28日受付第27341号)がなされたのであるから、本件持分の取得は、法73条の2第1項にいう「不動産の取得」に該当するものというほかはない。

したがって、請求人の主張は、その余の点を判断するまでもなく失当である。

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

処分庁が作成した不動産取得税税額計算書を確認したところによれば、本件処分は、処分庁が不動産取得税の税額を算出した過程において違算等も認められないことから、この点においても、本件処分に違法又は不当な点を認めることはできない。

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)

高橋滋、千代田有子、川合敏樹

別紙(略)