

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、請求人に対し、平成30年11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。）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2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というものである。

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又は不当性を主張している。

一般に、相続による財産の取得は、具体的には遺産分割により実現されるものである。本件土地は、請求人による所有権取得原因として「遺産分割による贈与」と登記されており、相続人である請求人が、被相続人である父の相続において遺産分割の一態様である代償分割により取得したものである。したがって、本件取得は遺産分割すなわち相続を法律上の原因とするものであり、法73条の7第

1号に定める「相続による不動産の取得」に該当する。

したがって、本件処分は、法の非課税規定に反して課税を行った違法・不当な処分であり、取り消されるべきである。

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、以下のように審議した。

年 月 日	審 議 経 過
令和 元年 6月 6日	諮問
令和 元年 7月 16日	審議（第35回第2部会）
令和 元年 8月 5日	審議（第36回第2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。

また、判例によれば、法73条の2第1項にいう「「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日判決・最高裁判所裁判集民事101号163頁）。さらに、「「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日判決・最高裁判所民事判例集27巻10号1333頁。以下「昭和48年判決」という。）。

また、「同条（法73条）の2第1項の規定は、同条の3ないし7において列挙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38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7の規定は、同条各号に掲げる不動産の取得に対しては、不動産取得税を課することができないとし、同条1号として、「相続（包括遺贈及び被相続人から相続人に対してなされた遺贈を含む。）による不動産の取得」を非課税とするものとしている（以下「本件非課税規定」という。）。本件非課税規定については、みだりに拡張適用すべきものではないと解されている（昭和48年判決参照）。

そして、いわゆる代償分割による不動産の移転は、「遺産の分割の協議を機縁とするものではあるが、…（中略）…被相続人の財産に属した不動産が、相続開始によるいわゆる包括承継に伴う共同相続人間でのその共有及び遺産の分割を経て、相続開始の時に遡って、そのうち特定の者に属するものとされることとなる場合におけるものとは、やはり明らかにその根拠及び性質を異にするというべきである。…（中略）…代償分割による不動産の取得について、明文の規定のないまま、これを地方税法73条の7第1号所定の「相続（包括遺贈及び被相続人から相続人に対してなされた遺贈を含む。）による不動産の取得」に含まれると解することは、困難といわざるを得ない。」と解されている（東京地方裁判所平成25年9月20日判決）。

(3) 法73条の17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。

(4) 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、当該価格により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し、同項ただし書によれば、当該固定資産の価格により難いときは、この限りでないとする。さらに、同条2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ない不動産又は前項ただし書の規定に該当する不動産については、固定資産評価基準によって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としている。

この課税標準につき、本件分割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条かっこ書及び附則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。

(5) 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いて効力を有する特例として、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。

- 2 これを本件についてみると、処分庁は、「平成 29 年 11 月 20
日遺産分割による贈与」を原因として、同月 22 日に兄を義務者、
請求人を権利者とする所有権移転登記がなされており、請求人が本
件土地を取得していることから、本件取得を法 73 条の 2 第 1 項に
規定する「不動産の取得」に該当すると判断し、また、本件土地
が、同月 14 日に分筆されていることから、法 73 条の 2 第 1 項
ただし書及び 2 項に該当するとして、固定資産評価基準によって課
税標準となるべき価格を決定して、本件処分をしたことが認められ
る。

そうすると、本件処分は、上記 1 の法令等の定めに則ってなされ
たものといえ、税額の算定に違算等も認められないから、違法・不
当な点は認められない。

- 3 請求人は、第 3 のことから、本件取得が本件非課税規定に該当す
る旨主張する。

しかし、登記上の本件取得の原因は、「平成 29 年 11 月 20 日
遺産分割による贈与」とされていること、また、本件遺産分割協議
書によれば、兄が、遺産である東京都〇〇区〇〇の土地を取得する
代償として、請求人に本件土地を譲渡するとしていることからする
と、本件取得は、父の相続を機縁として行われたものではあるもの
の、本件土地が父の相続財産には含まれていないこと、及び所有権
移転の法的効果が相続開始の日に遡るものではないことが認められ
るのであるから、本件取得については、本件非課税規定を適用すべ
きものと解することは困難であって、不動産取得税を非課税とする
ことはできない（1・(2)）。

したがって、請求人の主張には理由がない。

- 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)

近藤ルミ子、山口卓男、山本未来

別紙 (略)

