

## 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12月7日付けの納税通知書により行った別紙1物件目録記載の各土地（以下「本件各土地」という。）の取得に係る不動産取得税賦課処分（以下「本件処分」という。本件処分の内容は、別紙2処分目録記載のとおり）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、おおむね以下の理由から、本件処分の違法性又は不当性を主張している。

- 1 本件地裁判決によれば、原告（請求人）は民法94条2項類推適用により、〇〇ではなく〇〇から本件各不動産の所有権を取得するとしており、所有権の取得時期は、内金8億円を支払った平成22年12月27日ではなく、本件契約書の締結時であるとしている。

また、本件和解調書では、請求人がいつ所有権を取得したのかについて明言されていないが、和解条項には、「現在の」法律関係を

認める、被控訴人（請求人）に所有権が「あること」としており、本件地裁判決と矛盾しない。

したがって、請求人と〇〇又は〇〇らとの関係では、本件各土地の所有権移転時期は、本件契約書の締結時である平成22年10月28日であり、本件処分がされた日まで8年以上経過しているから、処分庁の租税債権はすでに5年の消滅時効にかかっている。

2 また、請求人と〇〇との関係では、詐害行為取消権の効果は相対的であるから、別訴地裁判決による24年補足合意書の取消しは影響を受けない。そうすると、本件各土地の所有権は、請求人と〇〇との関係では、平成24年補足合意書によって平成24年4月25日に移転している。そして、本件処分がされた日まで6年以上経過しているから、処分庁の租税債権はすでに5年の消滅時効にかかっている。

3 したがって、請求人と〇〇又は〇〇らとの関係でも、請求人と〇〇との関係でも、いずれも処分庁の請求人に対する租税債権は時効消滅している。

#### 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20日 | 諮問           |
| 令和元年7月23日 | 審議（第35回第4部会） |
| 令和元年8月27日 | 審議（第36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) 「不動産の取得」に関する定め、判例等

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、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。以下「取扱通知」という。）によれば、不動産の取得の時期は、契約内容その他から総合的に判断して現実に所有権を取得したと認められるときによるものであり、所有権の取得に関する登記の有無は問わないものであるとされている（第5章・第1・3・(3)）。

#### (2) 不動産取得税の課税標準に関する定め

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、本件各土地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土地の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 の額とするとされており、条例 41 条及び附則 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。

### (3) 不動産取得税の税率及び端数計算に関する定め

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 と、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。

### (4) 不動産取得税の賦課決定の期間制限に関する定め

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、することができないとされている。そして、取扱通知によれば、不動産取得税を課することができることとなった日の翌日から起算して 5 年を経過した日以後はすることができないとされている（第 1 章・第 11・46・(1)）。

## 2 本件処分について

(1) 請求人による本件各土地の取得について

本件和解調書の内容からすれば、請求人は、本件和解に基づき、本件各土地の所有権を取得したことが認められる。そして、取扱通知によれば、不動産取得税における不動産の取得の時期は、契約内容その他から総合的に判断して現実に所有権を取得したと認められるときによるとされているところ（上記1・(1)）、本件和解に至る経緯及び本件和解調書の内容（所有権の取得時期は明記されていないものの、「以下の現在の法律関係（請求人に所有権があること等）を認める」と規定されている。）からすれば、請求人は本件和解調書の期日（平成30年1月22日）に本件各土地を現実に取得したと判断するのが相当である。

したがって、処分庁が、平成30年1月22日を本件各土地の取得日として、本件処分を行ったことに違法又は不当な点はない。

(2) 本件処分に係る税額の算定について

ア 本件処分に係る課税標準について

法及び条例によれば、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によるとされ（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、当該価格による。）、当該土地が宅地評価土地である場合において当該取得に対して課する不動産取得税の課税標準は、当該土地の価格の2分の1の額とするとされている（上記1・(2)）ところ、本件各土地の場合、固定資産課税台帳に登録された価格は、それぞれ別紙2の表aのとおりであり、本件各土地を取得した場合に課せられる課税標準は、別紙2の表aの価格にそれぞれ2分の1を乗じて得た別紙2の表cの合計額の千円未満を切り捨てた額（上記1・(3)）である269,108,000円となる。

イ 本件処分に係る税額について

法及び条例によれば、東京都における不動産取得税の税率は、100分の3とされていることから、本件処分に係る税額は、課

税標準額に100分の3を乗じて得た額（上記1・(3)）である8,073,200円（100円未満切捨て）となる。

ウ 以上によれば、本件処分に係る税額の算定に違算等の事実は認められず、本件処分に違法・不当な点を認めることはできない。

### 3 請求人の主張について

請求人は、前記第3のとおり、本件地裁判決は、請求人による所有権の取得時期を本件契約書の締結時（平成22年10月28日）としており、本件和解調書の内容もこれと矛盾しないから、本件各土地の所有権移転時期は平成22年10月28日であり、処分庁の租税債権はすでに5年の消滅時効にかかっている旨主張する。

しかしながら、本件地裁判決の判断は結局確定しないまま、本件和解に至ったものであり、本件和解調書の内容からすれば、本件各土地の所有権の取得時期は、本件和解調書の期日（平成30年1月22日）と判断することが相当であることは上記2・(1)のとおりである。

本件和解の内容について付言すれば、本件各土地等について〇〇と〇〇との売買契約（第1売買契約）や請求人と〇〇との売買契約（第2売買契約）をめぐって複数の訴訟が継続していたが、本件訴訟（請求人と〇〇らとの本件各土地等の不動産明渡訴訟）の控訴審（東京高裁平成29年（ネ）第〇〇号事件）において、請求人と〇〇らとの間で最終的解決が図られたものと認められる。

本件和解調書によれば、第1項（要旨）では、被控訴人（請求人）は控訴人ら（〇〇ら）に対しそれぞれ金1325万4322円（計2650万8644円）の支払義務があることを認めるとし、第2項では、控訴人ら（〇〇ら）に前項の金員から各750万円を平成30年1月23日限り支払うとし、第4項では、被控訴人（請求人）は、平成30年1月24日限り東京地方裁判所平成29年（ル）第〇〇号債権差押命令申立事件を取り下げるとし、第6項では、控訴人ら（〇〇ら）は第2項の金員を受領し、被控訴人（請求人）が第4項の期日までに同項の申立てを取り下げたときは、被控訴人（請求人）に所有権

があることを認めると合意している。なお、第1項の2650万8644円は、第2売買契約に基づく最終の未払残代金額に相当し、残代金支払時期は、第2売買契約において所有権移転時期とされていたものである。また、第7項では、約定通り控訴人ら（〇〇さんら）が第2項の金員を受領し、被控訴人（請求人）が第4項の申立てを取り下げたときは、控訴人ら（〇〇さんら）は被控訴人（請求人）に対し第1売買契約のうち本件各土地に関する契約上の地位を譲渡する旨合意している。

このような本件和解に至る経緯及び本件和解条項によれば、請求人は、本件和解によって本件各土地の所有権を取得したものと解するのが相当である。

そして、不動産取得税の期間制限（法17条の5第5項）は、不動産の取得があった日から5年を経過した日以後であるから（上記1・(4)）、平成30年12月7日付けでなされた本件処分が違法なものであるといえないことは明らかである。

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）

松井多美雄、宗宮英俊、大橋真由美

別紙1及び別紙2（略）