

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、平成31年3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。）の内容は、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・不当性を主張している。

本件土地は、公図上はあるが実際には存在しないのだから、本件処分は、違法・不当である。

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12月6日	諮問
令和2年1月20日	審議（第41回第1部会）
令和2年2月21日	審議（第42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 法令等の定め及び判例等

(1) 法73条の2第1項によれば、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つて、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、地方税法七三条の二第一項にいう「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」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の額とするとされており、条例41条かつこ書及び条例附則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。

(5) 法73条の24第1項によれば、道府県は、同項各号のいずれかに該当する場合には、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1,500,000円（当該土地に係る不動産取得税の課税標準となるべき価格を当該土地の面積の平方メートルで表した数値で除して得た額に当該土地の上に新築した住宅1戸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を超える場合には、200とする。）を乗じて得た金額が1,500,000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ものとするとしている。

2 本件についての検討

本件土地は、平成29年7月11日に本件売買により前所有者から請求人に所有権が移転し、同月24日、処分庁は、〇〇出張所から本件売買に係る本件土地の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が認められる。その後、本件土地が分筆後〇〇の土地及び分筆後〇〇の土地に分筆され、分筆後〇〇の土地が合筆された〇〇の土地の上に本件建物が建築されたため、本件土地のうち、分筆後〇〇の土地の部分についてのみ法73

条の24第1項を適用して不動産取得税を減額したことが認められる。

また、本件処分における税額の算定に誤りは認められない。

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、実際には存在しない旨主張する。

しかしながら、仮に本件土地の現況が付近を流れる〇〇川の敷地となっていて、宅地としては存在していなかったとしても、私権の対象となりうること（河川法2条2項参照）、そして、昭和48年判決によれば、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り、所有権移転の形式による不動産の取得のすべてが課税対象となると解されることから、請求人の本件不動産の取得が法73条の2第1項にいう「不動産の取得」にあたることはいうまでもない。

ちなみに本件土地は、本件売買時には公図上に地番の記載がなかった状態でありながら、請求人は、これを自ら取得し、平成29年9月12日に請求人自身が地図訂正の申立てを行い現在の公図上の記載箇所に地番が記載されることとなったものである。不動産登記規則16条1項の規定により地図訂正の申出をする場合には、同条5項の規定により、その訂正すべき事項に誤りがあることを証する情報を提供しなければならないこととされており、同条12項によれば、登記官は、申出に係る事項を調査した結果、地図を訂正する必要があると認めるときは、地図を訂正しなければならないとされていることからすれば、公図に本件土地の地番の記載がない状態が誤りであり、現在の公図上の本件土地の位置が正しいものであると解され、本件売買時から本件土地が存在しないということはできない。

さらに、請求人は、本件土地を取得した後、分筆を行った上、分筆後〇〇の土地については、第三者に売却している。このような請求人の行為は、いずれも請求人が、本件土地は公図上に地番が記載された位置に実際に存在すると考えて行ったものと解するのが合理的である。

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

また、本件処分において、上記2に述べた以外の点においても、違法又は不当があるとは認められない。

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)