

## 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。）の規定に基づく各不動産取得税賦課処分に係る各審査請求について、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

本件各審査請求は、いずれも棄却すべきである。

### 第2 審査請求の趣旨

本件各審査請求の趣旨は、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4年4月7日付けの各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。）及び家屋（以下「本件家屋」といい、本件土地と併せて以下「本件不動産」という。）を請求人が取得したことに係る各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。以下本件土地に係る処分を「本件処分1」、本件家屋に係る処分を「本件処分2」といい、併せて「本件各処分」という。）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、おおむね以下の理由から、本件各処分の違法性・不当性を主張している。

登記原因として売買（本件売買）とあるが、請求人は、便宜上、売買としただけである。

本件売買は、本件不動産を前所有者から請求人名義に戻すために行っただけであり、本件不動産を新たに取得したものではない。

#### 第4 審理員意見書の結論

本件各審査請求はいずれも理由がないから、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5年 8月21日	諮問
令和5年10月16日	審議（第82回第4部会）
令和5年11月24日	審議（第83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。
- (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。

## 2 本件各処分についての検討

これを本件各処分についてみると、本件不動産は、平成30年6月26日に前回売買により、請求人から前所有者に所有権が移転し、同日に本件不動産の所有権移転登記がなされた後、令和3年12月19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20日に本件不動産の所有権移転登記がなされたことから、処分庁は、これを本件不動産の取得と認め、本件各処分を行ったものである。法73条の2第1項の「不動産の取得」が、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とされ、不動産所有権の取得原因を問わず、課税すべきことを定めたものと解されることからすれば（上記1・(1)）、この処分庁の判断に違法・不当

な点は認められない。

また、本件各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、本件各処分は、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 請求人の主張についての検討

請求人は、本件売買は便宜上のもので、本件不動産を前所有者から請求人名義に戻すために行ったものであると主張する。

しかし、本件売買により、本件不動産の所有権が前所有者から請求人に移転している事実が認められることは上記2のとおりであるから、たとい、前回売買時における売買予約及びその旨の仮登記によるものであったとしても、所有権移転の形式を採ってなされている以上、流通税である不動産取得税を課する障害となるものではない。

また、請求人は、本件売買がリースバック契約時に予定されていた買戻しであることを本件各処分の取消しの理由とするようであるが、本件売買がリースバック契約時に予め合意されていたものであったとしても、そのことにより、非課税とする法令等の定めはなく、請求人の主張をもって、本件各処分の取消理由とすることはできない。

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、本件各処分のいずれにも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、大橋真由美、山田攝子

別紙(略)