

## 答 申

審査請求人（以下「請求人」という。）が提起した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、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 29 年 7 月 7 日付けの納税通知書により行った別紙 1 物件目録 1 ないし 3 記載の各土地（以下「本件各土地」という。）及び同目録 4 記載の家屋（以下「本件家屋」といい、本件各土地と併せて、以下「本件各不動産」という。）の取得に係る各不動産取得税賦課処分（以下「本件各処分」という。その内容は、別紙 2 処分目録 1 及び 2 記載のとおり）について、いずれも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、以下のように、本件各処分の違法性・不当性を主張している。

税額に疑問があり専門家にチェックを依頼したところ、理解しかねる点がある故、調査の申出をしてはとの結論により、処分庁に調査を依頼したが、時間を要するとして、結論を出さない。納税者の立場にたつての配慮がない。

#### 第4 審理員意見書の結論

本件各審査請求は理由がないから、行政不服審査法45条2項により、いずれも棄却すべきである。

#### 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30年3月6日	諮問
平成30年4月26日	審議（第20回第3部会）
平成30年5月25日	審議（第21回第3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 法令の定め及びこれに関する判例等

(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、当該不動産所在の道府県において、当該不動産の取得者に課することとされている。

そして、法は、1条2項の規定において、この法律中道府県に関する規定は都に準用し、この場合においては、「道府県」、「道府県知事」等とあるのは、それぞれ「都」、「都知事」等と読み替えるとしている。したがって、都の区域に所在する不動産の取得に対しては、都において、不動産取得税を課することとなる。

(2) 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し（法73条の13第1項）、価格とは、「適正な時価」をいうとされている（法73条5号）。

- (3) 法 7 3 条の 2 1 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、当該登録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。なお、その例外となるのは、「当該不動産について増築、改築、損かい、地目の変換その他特別の事情がある場合において当該固定資産の価格により難いとき」であると規定されている（同項ただし書）。
- (4) 上記(2)及び(3)の規定の趣旨について、最高裁判所の判例によると、法は、道府県知事が不動産取得税の課税標準である不動産の価格を決定するについては、固定資産課税台帳に当該不動産の価格が登録されている場合には、法 7 3 条の 2 1 第 1 項ただし書に該当しない限り、みずから客観的に適正な時価を認定することなく、専ら登録価格によりこれを決定すべきものとしていると解するのが相当であり、したがって、仮に登録価格が当該不動産の客観的に適正な時価と一致していなくても、それが法 7 3 条の 2 1 第 1 項ただし書所定の程度に達しない以上は、登録価格によってした不動産取得税の賦課処分は違法となるものではなく、そのような場合には、不動産取得税の納税者は、賦課処分の取消訴訟において、登録価格が客観的に適正な時価でないと主張して課税標準たる価格を争うことができないと解されるのである（最高裁判所昭和 5 1 年 3 月 2 6 日判決、裁判所ウェブサイト裁判例情報登載、最高裁判所裁判集民事第 1 1 7 号 3 0 9 頁、判例時報 8 1 2 号 4 8 頁）とされている。
- (5) そうとすると、不動産取得税の納税義務者は、不動産取得税の賦課処分の違法原因として、登録価格が客観的に適正な時価と一致しないことを主張することはできないが、法 7 3 条の 2 1 第 1 項ただし書所定の登録価格により難い特別の事情があることは主張できることとなるものである。しかるに、ここにいう「当該固定資産の価格により難いとき」とは、最高裁判所の判例による

と、当該不動産につき、固定資産税の賦課期日後に増築、改築、損かい、地目の変換その他特別の事情が生じ、その結果、登録価格が当該不動産の適正な時価を示しているものということができないため、登録価格を不動産取得税の課税標準としての不動産の価格とすることが適当でなくなった場合をいうものと解すべきであり、したがって、不動産取得税の納税者は、登録価格を課税標準としてされた賦課処分の取消訴訟においては、当該不動産の時価と登録価格とに隔差があることを主張するだけでは足りず、それが賦課期日後に生じた特別の事情によるものであることをも主張する必要があるものというべきである（最高裁判所平成6年4月21日判決（裁判所ウェブサイト裁判例情報登載、最高裁判所裁判集民事第172号391頁、判例時報1499号59頁））とされている。

(6) 上記(4)及び(5)に各引用した最高裁判所判決の判旨は、いずれも取消訴訟におけるものであるが、この理は、不動産取得税の賦課処分の取消しを求める審査請求手続においても、基本的に同様に考えるべきものであると解せられる。

(7) 法380条1項によれば、市町村は、固定資産の状況及び固定資産税の課税標準である固定資産の価格を明らかにするため、固定資産課税台帳を備えなければならない。なお、「固定資産課税台帳」とは、土地課税台帳、土地補充課税台帳、家屋課税台帳、家屋補充課税台帳及び償却資産課税台帳を総称するものである（法341条9号）。

(8) 法は、固定資産税を市町村税と定めているが（5条2項2号）、都は、特別区の存する区域において、固定資産税を課するものとし、この場合においては、都を市とみなして、固定資産税について該当する法の規定（341条ないし441条）を準用するものとしている（734条1項）。

したがって、特別区の存する区域においては、都が、上記(7)

の固定資産課税台帳を備えているものである。

(9) 法 7 3 条の 1 7 第 1 項の規定によれば、不動産取得税の徴収については、普通徴収（徴税吏員が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）の方法によるものとされている。

(10) 法 1 0 条の 2 第 1 項は、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規定している。

したがって、2 人以上共同して不動産を取得した者は、当該不動産の取得に係る不動産取得税について、各自が連帯して納付する義務を負う。ただし、連帯して納付する義務を負う者各人に対する関係で、その税額を有効に確定させるためには、各人それぞれに対して納税通知書を交付しなければならない。

なお、地方団体の徴収金の連帯納付義務については、連帯債務に関する民法 4 3 2 条から 4 3 4 条まで、4 3 7 条及び 4 3 9 条から 4 4 4 条までの規定が準用される（法 1 0 条）。したがって、連帯納付義務者の一人に対し、又は同時に若しくは順次に全ての連帯納付義務者に対し、徴収金の全部又は一部の納税告知をすることができる（民法 4 3 2 条の準用）。

2 以上を前提に、本件について検討する。

(1) 本件各不動産は、請求人が本件各不動産を取得した平成 2 8 年 9 月 2 9 日現在、いずれも平成 2 8 年度の固定資産課税台帳に固定資産の価格（本件各登録価格）が登録されている不動産である。

一方、請求人が、専門家にチェックを依頼したところ、理解しかねる点があると主張する点については、請求人と処分庁とのやり取りからすると、主に地積測量図を巡ってのものと考えられるが、その主張するところが、本件各不動産の価格ないし不動産取得税の税額に具体的にどのように影響する内容であるのかは必ずしも定かではない。しかし、いずれにしても、本件各不動産の課

税標準額についてはその前提となっている本件各登録価格についての疑問があると主張しているものであると解せられる。

そうとしても、請求人が、本件各登録価格との関連で、理解しかねるという状況が、固定資産税の賦課期日（平成28年1月1日）以後に、本件各不動産について生じた特別の事情の存在によるものであることを認めるに足りる証拠は、請求人から提出されていないのみならず、そのほかにも、本件各登録価格を本件各不動産の取得に係る不動産取得税の課税標準となるべき価格としての不動産の価格とすることが適当でなくなるような特別な事情（法73条の21第1項ただし書に該当する事実）の存在を示す的確な証拠は、処分庁から提出された資料も含めた範囲においても、存在しないというほかはない。

- (2) したがって、処分庁が、法73条の21第1項本文に基づき、本件各登録価格により本件各処分に係る課税標準となるべき価格及び課税標準額を決定し、本件各処分を行ったことは、上記1記載の法令の定めに基づいてなされた適正なものであり、また、本件各処分においては、違算等も認められないことから、そこに何ら違法又は不当な点を認めることはできない。
- (3) 請求人は、地積測量図を基に、不動産取得税の課税標準を算出し直すべきである旨主張するようである。

しかしながら、上記1・(4)及び(5)にも述べたとおり、そもそも法は、道府県知事（法1条2項の規定により「都知事」に読み替える。なお、都知事は、各都税事務所長に、不動産取得税の賦課徴収権限を委任している。）が不動産取得税の課税標準となるべき価格である不動産の価格を決定するについては、固定資産課税台帳に当該不動産の価格が登録されている場合には、法73条の21第1項ただし書に該当しない限り、専ら登録価格によりこれを決定すべきものとしていると解するのが相当であり、したがって、仮に登録価格が当該不動産の客観的に適正な時価と一致し

ていなくても、それが法73条の21第1項ただし書所定の程度に達しない以上は、登録価格によってした不動産取得税の賦課処分は違法となるものではないと解すべきであって（前掲最高裁判所昭和51年3月26日判決参照）、また、法73条の21第1項ただし書所定の事情は、固定資産税の賦課期日後に生じたものであることが必要であると解すべきである（前掲最高裁判所平成6年4月21日判決参照）。

したがって、固定資産課税台帳に当該不動産の価格が登録されている場合には、不動産取得税の納税者は、不動産取得税の賦課処分にかかる不服申立てにおいて、単に固定資産課税台帳の登録価格が客観的に適正な時価でないと主張するだけでは、課税標準たる価格を争うことはできないものであり、当該不動産の時価と登録価格との隔差が、賦課期日後に生じた特別の事情によるものであることをも主張しなければならないのであるところ、請求人の本件主張は、本件各登録価格が適正な時価でないことをいうにとどまり、賦課期日後の特別の事情については何ら触れるところがないものである。また、主張の有無をさて措くとしても、本件各土地に係る地積測量図の存否如何等にかかわらず、かかる特別の事情の存在を推測させるような証拠は、何ら見出せないものであるから、請求人の言う点は、本件各処分を違法・不当とする理由とはなり得ないものといわざるを得ない。

(4) 以上のとおりであるから、本件各処分を違法・不当とする請求人の主張には、いずれも理由があるとはできない。

### 3 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、本件各処分において、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るものではない。

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)

外山秀行、渡井理佳子、羽根一成

別紙1及び別紙2 (略)