

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。）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、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6月7日付けの納税通知書により行った別紙1物件目録の土地（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2処分目録記載のとおり。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

本件土地は、請求人らが、本件土地の所有者である請求外〇〇から全ての持分を譲渡されたものであり、そのことは本件和解調書にも記され、地裁も認めているところ、処分庁は、本件取得による取得持分は6分の4であるとして、当該持分を認定した根拠も示さずに本件処分を行った。したがって、本件処分は本件土地の取得に係る持分の認定に誤りがあり、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項により、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11月29日	諮問
平成31年1月24日	審議（第29回第3部会）
平成31年2月26日	審議（第30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 法令等の定め及び判例等

- (1) 不動産取得税における「不動産の取得」に関する定め及び判例
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（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）。

なお、共有は、所有の一形態であるから、不動産の共有持分の取得も不動産の所有権の取得として法73条の2第1項にいう「不動産の取得」に当たるとされている（最高裁判所昭和53年4月11日判決・最高裁判所民事判例集32巻3号583頁）。

(2) 「取扱通知」について

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）の第5章・第1・3・(3)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不動産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。

(3) 不動産取得税の賦課方式に関する定め

法73条の17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（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) 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。

この課税標準につき、本件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、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。）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。

(5) 不動産取得税の税率に関する定め

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。

(6) 課税標準額及び税の確定金額の端数計算

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。

(7) 民法の定めと判例

ア 民法898条によれば、相続人が数人あるときは、相続財産は、その共有に属するとされ、同法899条によれば、各共同相続人は、その相続分に応じて被相続人の権利義務を承継するとされている。

そして、民法898条の「共有」の意義については、民法249条以下に規定する「共有」とその性質を異にするものではないと解されている（最高裁判所昭和30年5月31日判決・最高裁判所民事判例集9巻6号793頁）。

イ 共有物の持分権は一個の独立した権利であることから、各共

有者は、その持分権を自由に譲渡することができる」と解されている（我妻榮著（有泉亨補訂）・岩波書店刊「新訂物権法（民法講義Ⅱ）」325頁）。そうすると、各共有者は、その持分権を超えて共有物を譲渡することはできないと解されることとなる。

2 本件処分について

(1) 請求人らによる本件土地の取得について

請求人らは、本件和解調書に基づき、請求外〇〇から本件土地を譲渡されたとされていることが認められる。

しかしながら、請求外〇〇は、請求人らに対する本件土地の譲渡当時、本件土地のうち6分の4の持分を有するに過ぎず、また、不明相続人らが請求外〇〇に対して本件土地に係る各持分（計6分の2）を譲渡した旨の各相続分譲渡証明書を提出することができなかったことから、請求外〇〇は不明相続人らの各持分を譲渡されたものと認めることはできない。したがって、請求人らは、本件土地の譲渡により、本件土地のうち6分の4の持分を取得した（本件取得）というほかはない。

(2) 本件処分に係る税額の算定等について

ア 不動産取得税における不動産の取得について

請求人らは、本件取得により、本件土地のうち6分の4の持分を取得したことになるところ、共有は、所有の一形態であるから、不動産の共有持分の取得も不動産の所有権の取得として法73条の2第1項にいう「不動産の取得」に当たるとされている（上記1・(1)）。したがって、請求人らは、本件土地のうち6分の4の持分を取得し、その限度において不動産取得税における「不動産の取得」があったものと解せられる。

イ 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、当該登録価格が当該不動産の価格となる。)、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・(4))ところ、本件土地の場合、固定資産課税台帳に登録された価格は、1,810,900円であり、本件土地は宅地であり(別紙1)、宅地評価土地に該当することから、本件土地の全部を取得した場合に課せられる課税標準は、1,810,900円に2分の1を乗じて得た905,450円となる。

そして、請求人らの取得した本件土地の持分は6分の4であることから、本件処分における請求人らに対する本件土地の課税標準は、905,450円に6分の4を乗じて得た603,000円となる(上記1・(4)。1・(6)により1000円未満切捨て)。

ウ 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(上記1・(5))ことから、本件処分に係る税額は、課税標準603,000円に100分の3を乗じて得た18,000円となる(上記1・(5)。1・(6)により100円未満切捨て)。

エ 小括

以上のとおり、本件処分における税額(別紙2処分目録参照)は、これらの額にいずれも一致しており、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ことは明らかである。

3 請求人の主張について

請求人は、前記第3のとおり、要するに、本件処分における本件土地の持分取得認定(6分の4)は、本件和解調書に基づく請求人

らと請求外〇〇との和解事項と整合していないことから、同取得認定には誤りがあると主張しているものと解されることから、念のために以下検討する。

本件和解調書の「第2 請求の表示」欄に「請求の趣旨及び原因は、訴状及び訴えの一部取下書のとおり ただし、被告〇〇に関する部分に限る。」と記載されているところ、請求外〇〇が、請求外〇〇さん、請求外〇〇さん並びに請求外〇〇さん、請求外〇〇さん及び請求外〇〇さんから各々有していた持分を譲渡されたこと、また、不明相続人らが請求外〇〇に対して各持分を譲渡したと認めることができないこと（上記2・(1)）を併せて考えれば、上記「被告〇〇に関する部分に限る。」とあるのは、本件和解調書の和解事項は、請求外〇〇が本件土地に関して保有する持分6分の4に限り適用されるものであると解することが合理的である。そうすると、本件和解調書の和解事項は、不明相続人らが本件土地に保有する持分6分の2については適用されないものと解される。

また、別紙和解条項の7項に「原告らは、本件土地2の登記及び権利関係の整理は、原告らの費用と責任においてこれに対応する。」と取り決められていることからすれば、この「本件土地2の登記及び権利関係の整理」には、本件土地に係る請求人らと不明相続人らの権利（持分）関係の整理も含まれるものと解される。

なお、請求人は、本件取得が裁判上の和解に基づくものであることを強調するが、裁判上の和解も本質は当事者間における合意であり、これに関わることの無い不明相続人ら（及びその承継人ら）に対して効力を及ぼすものではないことから、処分庁が当該持分（6分の2）について取得を認定できないと判断したことには違法・不当な点は認められない。

以上のことから、請求人の主張を採用することはできない。

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)

外山秀行、渡井理佳子、羽根一成

別紙1及び別紙2 (略)