

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５年８月７日付けの各納税通知書により行った別紙１物件目録記載の区分所有建物の専有部分（以下「本件家屋」という。）及びその敷地（以下本件家屋と併せて「本件不動産」という。）に係る各不動産取得税賦課処分（以下「本件各処分」という。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、おおむね以下のことから、本件各処分が違法又は不当であると主張している。

平成５年３月２６日に本件不動産を買い戻す際、弟に売買契約の当事者となり融資を受けることを委任したが、請求人が不動産取得税を納付し、借入金の返済も負担しており、請求人が実質的には本件不動産を取得している。令和４年５月１７日の所有権移転登記は、登記を実態に合わせたもので、不動産取得には当たらず、不動産取得税の納付の義務はない。

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、以下のとおり審議した。

年 月 日	審議経過
令和6年 9月 9日	諮問
令和6年12月13日	審議（第95回第1部会）
令和7年 1月 9日	審議（第96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。
- (5) 民法646条2項は、受任者は、委任者のために自己の名で取得した権利を委任者に移転しなければならない旨を規定している。

2 本件についての検討

上記1の法令等の定め及び判例等を前提として、本件各処分に違法又は不当な点がないか、以下検討する。

平成5年3月26日、請求人は弟に、本件不動産に係る売買契約（以下「本件売買契約」という。）の当事者となり債務者として融資を受けることを委任し、同委任に基づき、弟は本件不動産の所有権を取得し、所有権移転の登記を経由した。その後、請求人は弟を債務者とする債務を自己資金で弁済し、本件不動産の購入の目的が完結したことから、弟と請求人は本件不動産の所有権を移転することを合意し、令和4年5月17日民法646条2項による移転を原因とする所有権移転登記を行った。そして、処分庁は、本件取得を法73条の2第1項が規定する不動産取得税の対象となる不動産の取得と認め、本件各処分を行ったことが認められる。

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又は不当な点は認められない。

また、本件各処分における税額は、上記1・(3)及び(4)の法令等に則り適正に算定されており、違算等の事実とは認められない。

3 請求人の主張についての検討

請求人は、第3のとおり、本件不動産を買い戻す際、弟に売買契約の当事者となり融資を受けることを委任したが、請求人が不動産取得

税を納付し、借入金の返済も負担しており、本件売買契約により請求人が実質的には本件不動産を取得している、令和４年５月１７日の移転登記は実態に合わせただけである旨主張する。

しかしながら、本件においてなされた所有権移転の形式に着目するならば、本件売買契約、金銭消費貸借契約のいずれも弟を契約当事者とするものであるから、本件売買契約によって弟が所有権を取得したと認めるのが相当である。また、請求人と弟の合意に基づき、弟が取得した本件不動産の所有権を民法６４６条２項に基づいて、弟から請求人へ移転し、その登記を行っていることを踏まえれば、請求人が本件売買契約によって直接所有権を取得したと解することは困難である。

よって、請求人の主張は採用できない。

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）

大橋洋一、海野仁志、織朱實

別紙１及び別紙２（略）