

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6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（以下「本件家屋」という。）及びその敷地（以下「本件土地」といい、本件家屋と併せて「本件不動産」という。）のうち、請求外〇〇氏（以下「元夫」という。）の持分10分の7について、その2分の1（持分20分の7）を請求人が取得したこと（以下「本件取得」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、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。

処分の理由が財産分与とされているが、請求人と元夫が婚姻後は、夫婦の家計から住宅ローンの支払を続けており、本件不動産の実質的な価値が婚姻時に比べて増加したとはいえ、頭金と婚姻前の住宅ローンの支払に相当する部分を除いて、夫婦の共有に属するものと推定される財産として財産分与の対象とされたものであって（東京地方裁判所昭和45年9月22日判決）、特有財産（後記第6・1・(2)）に該当しない。

よって、財産分与による請求人の不動産の取得は、「不動産の取得が婚姻中の財産関係を清算する趣旨の財産分与による場合」であり、「それが

夫婦いずれに属するか明らかでないため夫婦の共有に属するものと推定される財産（民法 762 条 2 項）についてなされたもの」であるから、不動産取得税の課税原因とはならない。

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 7 年 4 月 22 日	諮問
令和 7 年 6 月 17 日	審議（第 101 回第 1 部会）
令和 7 年 7 月 18 日	審議（第 102 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

(1) 不動産取得税の納税義務者

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。

判例によれば、「不動産取得税は、いわゆる流通税の一種であり、不動産の取得者が当該不動産により取得しあるいは将来取得するであろう利益に着目して課せられるものではなく、不動産の移転という事実自体に着目して課せられるのをその本質とするものであることに照らすと、地方税法 73 条の 2 第 1 項にいう『不動産の取得』とは、所有権の得喪に関する法律効果の側面からではなく、その経過的事実を以てとらえた不動産所有権取得の事実をいう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 2 日第二小法廷判決・最高裁判所裁判集民事 110 号 385 頁参照）。また、法 73 条の 2 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日第二小法廷判決・最高裁判所裁判集民事101号163頁参照）。

(2) 夫婦間における財産の帰属

民法762条1項は、夫婦の一方が婚姻前から有する財産及び婚姻中自己の名で得た財産は、その特有財産（夫婦の一方が単独で有する財産をいう。）とすると規定し、同条2項は、夫婦のいずれに属するか明らかでない財産は、その共有に属するものと推定すると規定している。

2 本件各処分についての検討

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

- (1) 元夫は、平成13年6月29日、本件不動産の持分10分の7（以下「本件持分」という。）を売買により取得したこと、請求人と元夫は、平成15年4月4日、婚姻したこと、請求人と元夫は、令和〇〇年〇〇月〇〇日、離婚したこと、及び請求人と元夫間の財産分与請求調停が、令和3年2月18日、成立したことにより、元夫名義の本件持分（10分の7）の半分の持分（20分の7）が離婚に伴う財産分与として請求人に譲渡されたこと（本件取得）が認められる。

上記1・(1)のとおり、「不動産の取得」とは、所有権の得喪に関する法律効果の側面からではなく、その経過的事実と則してとらえた不動産所有権取得の事実をいうものと解するのが相当であるとされているところ、上記事実から、請求人は、本件持分の半分の持分について譲渡を受けたものと認められ、本件取得が法73条の2第1項にいう「不動産の取得」に該当することは明らかである。

- (2) これに対し、請求人は上記（第3）のとおり、本件持分については、元夫の売買締結時の頭金や婚姻前の住宅ローンの支払に相当する部分を除き、夫婦の家計から住宅ローンの支払を続けてきたことを理由に、請求人と元夫との共有に属するものと推定される財産であるなどと主張する。

しかしながら、本件持分は婚姻前の平成13年6月29日の時点で売買により売主から元夫に移転した財産（特有財産）であることは本件不動産の全部事項証明書より明らかであって、その後の請求人との婚姻中に夫婦の家計から住宅ローンの支払が行われた事実があるからといって、そのことから直ちに元夫の特有財産の性質を失うものと解

することはできない。

- (3) 以上のことからすれば、本件取得が法 7 3 条の 2 第 1 項にいう「不動産の取得」に該当するとして行われた本件各処分は、上記 1 の法令等の定めに従ってなされた適正なものといえることができる。

したがって、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)

大橋洋一、海野仁志、織朱實

別紙 1 及び別紙 2 (略)