

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5年12月8日付けの各納税通知書（以下「本件各納税通知書」という。）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。

- 1 本件譲渡契約は解除取消しとなり、売買は成立していない。その為、不動産を取得していない。契約は無効となった。

本件不動産は、差押、仮差押等、所有権の権利侵害が無い状態で請求人に引渡しされなければならないが、本件不動産は契約締結時から差押を受けており、その後も次々と仮差押が登記された。民法95条1項2号錯誤による取消しの為、本件譲渡契約は無く、課税対象ではない。

- 2 本件譲渡契約は、前所有者が個人事業主として経営する医院の事業を、当時請求人が出資社員を務める医療法人〇〇と合併し新規医療法人を分割する目的で行われた契約である。

地方税法 73 条の 7 第 2 号に該当し、非課税である。

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 1 8 日	諮問
令和 7 年 7 月 1 8 日	審議（第 1 0 2 回第 1 部会）
令和 7 年 8 月 5 日	審議（第 1 0 3 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) 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 1 1 月 1 6 日判決・最高裁判所民事判例集 27 卷 10 号 133 3 頁参照。）とされている。

さらに、同項にいう「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り、売買契約の解除に基づく売主の所有権の回復も、その経過的事実を以てこれをみれば、それが合意によるものであると解除権の行使によるものであるとにかかわらず、一旦買主に移転した所有権が再び売主に移転したものであるべきであり、「不動産の取得」にあたり解すべきである（最高裁判所昭和48年11月2日判決・最高裁判所裁判集民事110号399頁）とされている。

- (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売買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) 法73条の7は、形式的な所有権の移転等として、不動産取得税を課することができない場合として、「二 法人の合併又は政令で定める分割による不動産の取得」を挙げている。

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。

本件売買に係る本件不動産の所有権移転についてみると、本件譲渡契約による本件売買を原因として前所有者から請求人へ本件不動産に

係る所有権移転登記がなされ（本件移転登記）、その後、本件合意解除により本件譲渡契約が解除されたことにより、「令和3年3月15日合意解除」を原因として、本件移転登記の抹消登記がなされていることが認められる（本件抹消登記）。

不動産取得税の「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され、さらに、売買契約の解除に基づく売主の所有権の回復も、その経過的事実を以てこれをみれば、それが合意によるものであるか解除権の行使によるものであるかにかかわらず、一旦買主に移転した所有権が再び売主に移転したものであるべきであり、「不動産の取得」に当たると判示されている（1・(1)）。

上記判示されているところからすれば、本件合意解除による本件譲渡契約の解除に基づき、前所有者の所有権が回復したとしても、不動産取得税の課税の観点からは、本件売買に係る不動産所有権の取得の事実、その経過的事実を以て捉えるべきものである。

したがって、本件売買による所有権移転は、その経過的事実として一旦買主である請求人に移転したものであるとして、不動産取得税の対象となる「不動産の取得」に当たるといえるべきである。

また、本件各処分における税額について、審理員が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

(1) 請求人は、上記第3・1のとおり、本件譲渡契約は錯誤により取り消され、無効なものであるから、前所有者から請求人への所有権の移転は生じておらず、本件売買による所有権移転は「不動産の取得」には当たらない旨主張する。

しかし、請求人及び前所有者が作成した登記原因証明情報によれ

ば、同人らは、本件売買を含む本件譲渡契約を締結し、これを本件合意解除によって解除して、前所有者に本件不動産の所有権を復帰させたものとされている。これらの登記原因については、本件抹消登記の申請が司法書士を代理人としてされたものであり、登記原因となる事実の確認が適切に行われていることが通常であること、また、本件合意解除により請求人が本件移転登記の合意解除を原因とする抹消登記手続に必要な書類を前所有者へ交付後、「本件不動産について一切の権利を有するものではなくなる」とされ、本件売買により請求人が所有権者としてその権原を行使しうる状態があったことを前提とする合意がされていることがうかがわれることからしても、本件売買による所有権移転は、その経過的事実として一旦買主である請求人に移転したものとして「不動産の取得」に該当し、不動産取得税の課税要件を満たすものであるというのが相当である。したがって、請求人の主張を採用することはできない。

- (2) 請求人は、上記第3・2のとおり、本件譲渡契約は、当時請求人が出資社員を務める医療法人と合併し、新規医療法人を分割する目的で行われた契約であるため、法73条の7第1項2号に該当し非課税である旨主張する。

しかし、同号は法人の合併又は政令で定める分割による不動産の取得についての規定であるところ、本件譲渡契約は、請求人が個人として締結したものと認められ、同号に該当するものではない。したがって、請求人の主張を採用することはできない。

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（略）