

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、請求人を名宛人として令和6年3月7日付けの各納税通知書により行った、別紙物件目録記載の土地及び家屋（以下「本件土地」及び「本件家屋」といい、併せて「本件不動産」という。）の取得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、「本件処分1」と「本件処分2」を併せて「本件各処分」という。）について、それぞれ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、おおむね以下の理由により、本件各処分は違法又は不当であると主張する。

請求人は、A社との間で令和3年3月30日に本件代物弁済契約をし、A社の本件不動産の所有権を請求人に移転したが、その後、令和6年6月18日、A社から請求人に対し、本件代物弁済契約について錯誤による取消しの通知があった。表意者が上記の契約の法律行為を取り消したときは初めから無効だったものとして扱われる。

したがって、所有権が契約の成立によって移転した後に、契約が取り消された場合は、不動産所有権は移転せず、不動産取得税の課税要件は充足されず、納税義務は生じないと解される。

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 8月 8日	諮問
令和7年10月 8日	審議（第105回第4部会）
令和7年11月 5日	審議（第106回第4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。
- (2) 判例によれば、「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であろう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すべ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日第二小法廷判決・最高裁判所民事判例集27巻10号1333頁参照)、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捉えた不動産所有権取得の事実をいうと解され(最高裁判所昭和48年11月2日判決・最高裁判所民事判例集110号399頁参照)、取得原因となった法律行為が取消し、解除等によって覆されたかどうかにはかかわりないものと解するのが相当である(同旨流通税である特別土地保有税につき、最高裁判所平成14年12月17日判決・最高裁判例所裁判集民事208号581頁参照)。

また、「法第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」とされている（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頁参照）。

2 本件各処分についての検討

請求人は、令和3年3月30日代物弁済を原因として、本件家屋については同年12月21日に、本件土地については令和4年8月30日に、各所有権移転登記を完了させたことが認められる。

登記簿上の所有名義人は、反証のない限り、その不動産を所有すると推定すべきとされ（最高裁第一小法廷昭和34年1月8日判決）、不動産の売買契約の法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)及び(2)）、処分庁が、本件各登記を踏まえ、代物弁済によって本件不動産の所有権がA社から請求人へ移転されたものと認め、請求人が本件不動産を取得するに至ったものと判断したことに不合理はない。

3 請求人の主張についての検討

請求人は、第3のとおり、本件代物弁済契約に錯誤があり、取り消されたから、請求人は所有権を取得していない旨主張する。

しかし、法73条の2第1項にいう「不動産の取得」とは、法律効果の側面ではなく、経過的事実を以てとらえた不動産の所有権の取得事実をいい、取得原因となった法律行為が取り消されたかにかかわらずなく（上記1・(2)）、かえって、請求人が、本件不動産の取得後、請求外〇〇へ令和4年3月15日始期付贈与を原因とする始期付所有権移転仮登記を行っており、このことは代物弁済を原因として、一旦請求人に本件不動産の所有権が移転した経過的事実を前提とするものであることからしても、請求人の主張は採用できない。

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、本件各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)

原道子、井上裕明、横田明美

別紙 (略)