

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3年12月7日付けの納税通知書（2通）により行った別紙物件目録記載の区分建物（以下「本件家屋」という。）及びその敷地の持分（以下「本件土地」といい、本件家屋と併せて以下「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、本件家屋に係る処分を「本件処分1」、本件土地に係る処分を「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、おおむね以下のことから、本件各処分の違法性・不当性を主張している。

事実については、本件証明情報の通り。単なる「齟齬（そご）」であり、実際に不動産が流通していないにも関わらず、不動産の取得があったとして賦課された本件各処分は誤りである。

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項の規定を適用して、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
令和 5年 2月 1日	諮問
令和 5年 5月 26日	審議（第78回第2部会）
令和 5年 6月 23日	審議（第79回第2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) 不動産の取得（法73条の2第1項）について

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) 他人のために、自己の名において行った契約の有効性について
判例によれば、「自己の名において当事者となることを承諾する者は、自ら相手方その他第三者に対する関係においては、あくまで自己がその取引の主体として法律上の権利義務を取得する地位につくことを承認するものであつて、ただ、その取引の結果の経済上の利害を自己が代つてやつたその者に帰属させるに過ぎず、この相手方においても、他に経済上の利害の主体の存することを知っていると否とにかかわらず、いやしくも自己の名において取引の主体となる者は右のような法律上の地位に立つものであることを承認してその取引を成立せしめるものであるから、契約は常にその名において当事者となつた者と相手方との間に有効に成立する」と解されている(東京高等裁判所昭和27年5月24日判決・判例タイムズ27号57頁)。

- (3) 不動産取得税の課税標準及び税率について

ア 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条においても同様とされている。

また、法73条の21第1項によれば、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、本件売買による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、条例41条括弧書及び条例附則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。

イ 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条の規定により同様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 項の規定においても同様とされている。

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。

同条第 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。

2 本件各処分についての検討

- (1) 本件不動産については、請求人に対し、令和 3 年 2 月 25 日売買を原因とする本件所有権移転登記がされていることから、特段の事情がない限り、同日、請求人が、本件不動産の所有権を取得した事実を認めることができる。

しかし、これに対し、請求人は、本件証明情報（権利者を〇〇商事とする真正な登記名義の回復登記を申請する際に提出した登記原因証明情報）に記載したとおり、実際の買主は〇〇商事であったにもかかわらず、誤って請求人名義で登記されたものであると主張して、本件売買により請求人が本件不動産の所有権を取得した事実を争っている。

- (2) そこで検討するに、本件所有権移転登記の申請の際に作成され提出された登記原因証明情報（2 通）には、本件売買を原因として本件不動産の所有権が請求人に移転した旨の内容が記載され、その 1 通には請求人の署名及び押印が、他の 1 通には前所有者の記名及び押印がされていること、加えて、同登記申請は司法書士を申請代理人としてされており、請求人を権利者として登記することの意思確認は適切に行われていることが通常であることからすれば、本件所有権移転登記は請求人及び前所有者の意思に基づき申請されたものであることは優に認定できるところであって、その登記それ自体が誤って申請され登記されたものということはいえない。

そして、請求人は、実際の買主は〇〇商事であると主張するにもかかわらず、権利者を請求人とする本件所有権移転登記を申請

した経緯又は理由について何ら合理的な主張や説明をしていないばかりか、かえって、請求人は、担当職員の聴取に対し、本件不動産は〇〇商事名義で取得する予定であったが、前所有者に急かされたため請求人の個人名義で購入した旨の説明をしており、請求人が前所有者との売買の契約当事者であったこと自体は否定していないことからすれば、本件所有権移転登記の申請の際に提出された登記原因証明情報（２通）の記載内容のとおり、請求人を買主とする本件売買契約が存在し、代金全額が支払われたことにより本件不動産の所有権が請求人に移転したことから本件所有権移転登記が申請されたものと解するのが合理的であり、同登記が物権変動の実体を反映していないものと認めることはできない。なお、担当職員が請求人から聴取した前記説明から、請求人は本件不動産を〇〇商事の事業のために便宜的にひとまず個人名義で購入したのとも推認できるが、仮にそうであるとしても、このことにより前所有者から請求人に対する本件不動産の所有権の移転の事実がなかったものとなるものではない（上記１・(2)）。

- (3) 以上からすれば、本件所有権移転登記のとおり、本件売買により、請求人は本件不動産の所有権を取得したことが認められ、当該取得が法７３条の２第１項にいう「不動産の取得」に当たることは明らかである。

また、本件各処分における税額について、審査会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)の法令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、いずれも違法・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

請求人は、第３のとおり主張し、実際に不動産が流通していないにもかかわらず行われた本件各処分は誤りである旨を主張している。しかし、不動産取得税は、いわゆる流通税として、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ところ（上記１・(1)）、前記２で述

べたとおり、本件不動産の所有権は前所有者から請求人に移転している事実が認められるものであり、仮に請求人が本件不動産を〇〇商事の事業のために取得したもので請求人自身は同不動産の使用又は収益をしていないものであるとしても、そのことは流通税である不動産取得税を課することの障害とはならないから、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)

後藤真理子、山口卓男、山本未来

別紙 (略)