

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2年1月10日付けの各納税通知書（2通）により行った、別紙物件目録記載の区分所有建物の敷地権（敷地権の割合100万分の3950。以下「本件土地」という。）及び同区分所有建物の専有部分（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。）のうち、請求外〇〇さん（以下「元妻」といい、請求人と併せて「請求人ら」という。）の各持分（各22分の12）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1及び2記載のとおり。以下、本件土地に係る処分と本件家屋に係る処分を併せて「本件各処分」という。）の取消しを求めるものと解される。

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ものと解される。

本件不動産は、婚姻期間中に取得した共有財産であった。令和元年9月3日の和解調書で相手方（元妻）と共有部分を清算し私の占有とした。婚姻期間中はマンションを共有名義で2個所有していたが、今回の離婚で各々の共有部分を解消し、1つを相手にもう1つを私の単独名義になるようにお互いに清算しあった。各々の共有部分については、相手方の名義となった物件の方が一千万円ほど高く、当方には利得はなかった。

本件の不動産取得税は無税と思う。〇〇県の不動産取得税（担当）からも弁護士からも無税との見解をもらっている。

処分庁は、裁判所の判決を引用し、本件不動産は、「夫婦の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と推定される財産」とも「夫婦の一方の名義となっている財産」ともいえないから、「不動産の取得」に該当すると主張するが、不動産は必ず名義がはっきりしているので、「夫婦のいずれに属するか明らかでない・・・財産」に不動産は該当せず、また、共有名義の物件もその名義部分は「夫婦の一方の名義」に該当すると考える。

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 2年 8月 18日	諮問
令和 2年 10月 23日	審議（第48回第2部会）
令和 2年 11月 6日	審議（第49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

(1) 不動産の取得に関する法の定め及び判例

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。

(2) 財産分与による不動産の取得

ア 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。

イ 財産分与による不動産の取得について、東京地方裁判所昭和45年9月22日判決（行政事件裁判例集21巻9号1143頁参照）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には、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限り、形式的に財産権の移転

が行なわれることはあっても、当然の所有権の帰属を確認する趣旨にすぎず、これによって実質的に財産権の移転が生じるものではないと解するのが相当であるから、法73条の2第1項所定の課税原因には該当しないというべきである」が、「不動産の取得が離婚に対する慰藉または将来の扶養を目的とする財産分与による場合には、これによって実質的にその不動産所有権の移転が生じるものと解するのが相当である」と解し、「そして、夫婦の一方が、婚姻前から所有し、または婚姻中自己の名で取得した財産を財産分与に供したときは、特段の事情がない限り、離婚に対する慰藉または将来の扶養を目的としたものと認めるのが相当である。」としている。

また、大阪高等裁判所昭和51年1月27日判決（行政事件裁判例集27巻1号46頁参照）は、「実質的には夫婦共通の財産であるにも拘らず夫婦の一方の名義としたが故に他の配偶者が潜在的な持分を有している」場合に当たらないこと等から「潜在的な所有権の確認ではなく、・・・『不動産の取得』に該当する」としている。

ウ 東京都が不動産取得税の課税事務の運営にあたり策定している「不動産取得税課税事務提要」（平成22年4月1日付21主資固第145号東京都主税局長通達。以下「事務提要」という。）第2章・第3節・1・エによれば、「離婚に伴う財産分与による不動産の取得が、離婚協議書等の調査により、実質的に夫婦共有財産（民法762条第2項）の清算としての不動産の取得と認められる場合は、当該不動産の取得について課税対象としない。」とし、留意点として「対象となる不動産について、夫婦の各々の持分が不明の場合は、夫婦の潜在的な共有持分が各2分の1あったものとして取り扱って差し支えない。ここでいう夫婦の各々の持分が不明の場合とは、夫又は妻の単独名義で登記されていた場合等をいう。」としている。

この事務提要の取扱いは、上記イの各判決を踏まえたもので、
妥当なものと認められる。

(3) 不動産取得税の課税標準

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。

また、法73条の21第1項本文によれば、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、本件土地の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条括弧書き並びに条例附則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。

(4) 不動産取得税の税率

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不動産の取得時点において効力を有する特例として、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。

2 本件各処分についての検討

これを本件についてみると、本件不動産は、「夫婦の一方の名義となっている財産」ではなく、婚姻中である平成18年7月27日付売

買を原因とし、共有者を請求人及び元妻（持分は請求人 $2/2$ 分の $1/0$ 、元妻 $2/2$ 分の $1/2$ ）とする所有権移転登記がなされていたものであるから、これらの持分が実態と異なることを認めるに足る証拠はない以上、本件不動産の元妻の持分は、「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）」とは認められない。

そうすると、本件不動産に係る本件取得は、夫婦の潜在的な共有持分の清算としての不動産の取得とは認めることはできないから、法 73 条の 2 第 1 項の「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うことができ、また、税額の算定において違算も認められない。

したがって、本件各処分に違法又は不当な点は認められない。

3 請求人の主張について

請求人は、上記第 3 のとおり、本件不動産は婚姻期間中に取得した共有財産であり、本件財産分与によりこの共有財産を清算したものであるから、これにより行われた本件取得は、無税である旨主張する。

しかし、本件不動産に係る本件取得が、法 73 条の 2 第 1 項の不動産の取得に該当するものと認められることは上記 2 で述べたとおりであるから、請求人の主張は理由がないというほかない（なお、処分庁が引用する判決についての請求人の見解は独自の見解であり、採用することはできない。）。

また、請求人は、本件財産分与によって利得はなかったとも主張するが、上記 $1 \cdot (1)$ のとおり、不動産取得税は、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り、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から、請求人の主張は失当である。

4 請求人の主張以外の違法性又は不当性について

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)

近藤ルミ子、山口卓男、山本未来

別紙 (略)