

諮問番号：平成29年諮問第4号

答申番号：平成29年答申第4号

答申書

第1 京都府行政不服審査会（以下「審査会」という。）の結論

本件諮問に係る審査請求（以下「本件審査請求」という。）は、棄却されるべきであるとする審査庁の判断は、妥当である。

第2 事案の概要

本件は、京都府〇府税事務所長（知事の権限の受任者。以下「処分庁」という。）が審査請求人に対して行った地方税法（昭和25年法律第226号。以下「法」という。）及び京都府府税条例（昭和25年京都府条例第42号。以下「条例」という。）に基づく不動産取得税の賦課決定処分（以下「本件処分」という。）について、取得した土地（以下「本件土地」という。）の所有権は審査請求人の夫と共同して取得したものであり、当該取得に係る不動産取得税についてはその夫が審査請求人の該当部分も含めて納税していることから、本件処分は二重課税に当たると主張して、その取消しを求める事案である。

第3 審査請求に至る経過

審査請求に至る経過については、次のとおりである。

- 1 審査請求人の夫が利害関係人として調停手続が進められていた本件土地に関する紛争について、平成27年7月27日、当該調停の申立人が「利害関係人に対し、本日、本件土地を代金〇円で売り渡し、利害関係人は、これを買受ける」という内容で調停が成立した。
- 2 平成27年7月28日、審査請求人の夫と審査請求人との間で、上記売買に係る購入資金を半分ずつ拠出し、本件土地を1/2ずつ購入する旨の同意書が締結された。
- 3 平成27年8月18日、審査請求人の夫を売主とし、審査請求人を買主として、本件土地の持分2分の1に係る売買契約書が締結された。
- 4 平成27年8月21日、本件土地について、平成27年7月27日売買を原因として、前所有者（調停の申立人をいう。以下同じ。）から審査請求人の夫に所有権移転登記がなされた。
- 5 平成27年10月13日、本件土地の持分2分の1について、平成27年8月18日売買を原因として、審査請求人の夫から審査請求人に所有権一部移転登記がなされた。
- 6 処分庁は、法第73条の2第1項及び条例第43条第1項の規定により、平成27年7月27日の不動産の取得について平成28年2月1日付けで審査請求人の夫に対し、不動産取得税の賦課決定処分を行った。

- 7 処分庁は、法第73条の2第1項及び条例第43条第1項の規定により、平成27年8月18日の不動産の取得について平成28年8月1日付けで審査請求人に対し、本件処分を行った。
- 8 審査請求人は、平成28年8月11日、審査庁に対し、本件処分の取消しを求める審査請求を行った。

第4 審査関係人の主張の要旨

1 審査請求人の主張

審査請求人は、本件土地の所有権は、審査請求人の夫と共同で前所有者から取得したものであり、当該取得に係る不動産取得税についてはその夫が審査請求人の該当部分も含めて納税していることから、本件処分は、二重課税に当たり、違法又は不当である旨を主張している。

2 処分庁の主張

処分庁は、本件土地については、調停調書に基づき前所有者から審査請求人の夫に所有権の全てが移転された後、審査請求人が審査請求人の夫から持ち分2分の1を売買により取得したものであり、審査請求人の夫に対する不動産取得税の賦課決定処分については前所有者から審査請求人の夫への所有権移転に対応するものであるから、審査請求人が審査請求人の夫から持ち分2分の1を取得したことにより行った本件処分とは別個のものであり、二重課税には該当せず、本件処分は、適法である旨を主張している。

第5 法令の規定等について

1 不動産取得税に関する法令の関係規定については、次のとおりである。

- (1) 不動産取得税は、不動産の取得に対し、その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、その不動産の取得者に課することとされている（法第73条の2第1項及び第73条の13第1項並びに条例第43条第1項）。
- (2) 不動産を取得した者は、当該道府県の条例の定めるところによって、不動産の取得の事実その他不動産取得税の賦課徴収に関し同条例で定める事項を申告し、又は報告しなければならないこととされており（法第73条の18第1項）、これを受けた条例第43条の6第1項において、不動産を取得した者は、不動産取得の日から10日以内に、当該不動産の取得の事実その他の事項を記載した申告書を、当該不動産の所在地の市町村長を経由して知事に提出しなければならないこととされている。

2 不動産取得税の課税客体である「不動産の取得」に関しては、最高裁判例（最高裁昭和48年11月2日第二小法廷判決・集民110号399ページ）において、「地方税法七三条の二第一項にいう『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」とされている。

第6 審理員意見書及び諮問の要旨

1 審理員意見書の要旨

(1) 結論

本件審査請求には、理由がないから、棄却されるべきである。

(2) 理由

ア 審査請求人による本件土地の取得の経緯について

(ア) 審査請求人は本件土地の所有権の持分2分の1について、審査請求人の夫からではなく前所有者から取得したものである旨を主張しているが、平成27年7月27日調停調書には前所有者から利害関係人である審査請求人の夫に売却する旨の記述があるのみである。

(イ) 平成29年1月19日付け不動産取得税に係る事実関係の説明に「代金を支払ったものが購入者であることは、調停委員、申立人、利害関係人の了解事項である」とあり、審査請求人も購入者に含まれる旨も主張しているが、審査請求人も購入者であるということを前所有者及び審査請求人の夫が了解していたことを証する書類は確認できなかった。

(ウ) 審査請求人は、前所有者に代金を支払ったことにより、当該売買代金を負担した審査請求人の夫及び審査請求人に所有権移転がなされたことは執行文からも明らかである旨も主張している。

確かに、①平成27年8月18日付け執行文に強制執行をすることができる範囲として「調停条項第4項」との記述があること、②調停条項の第4項に「申立人が利害関係者から売買代金の支払を受けたときは、申立人が利害関係者に対し、所有権移転登記手続きを行う」旨の記述があること③平成27年8月12日付けで審査請求人の夫から前所有者に売買代金の支払があったこと及び④平成27年8月21日に法務局が所有権移転の登記申請の受付を行っていることが認められる。

しかしながら、このことは、平成27年7月27日付け調停調書に記載の条件が遵守され、前所有者から審査請求人の夫に所有権が移転したことを示すものにすぎないのであり、審査請求人が本件土地の所有権を前所有者から取得したことについては確認できない。

(エ) 以上により、前所有者が審査請求人の夫だけでなく審査請求人に対しても本件土地の売却を行う意思があったものと認めることはできない。

したがって、民法（明治29年法律第89号）第555条に「売買は、当事者の一方がある財産権を相手方に移転することを約し、相手方がこれに対してその代金を支払うことを約することによって、その効力を生ずる。」と規定されていることも併せて鑑みれば、本件土地の所有権を前所有者から取得したとする審査請求人の主張は、採用することができない。

(オ) 審査請求人は、審査請求人の夫から本件土地の所有権の半分を購入する契約を交わし、代金の支払を行った旨も主張している。

この点については、平成27年8月18日付け売買契約書に基づき、審査請求人の夫から審査請求人に本件土地の所有権の持分2分の1が移転されていること、及び審査請求人の夫名義の銀行口座に審査請求人からの振込が確かに

行われていることを踏まえれば、審査請求人の主張に間違いはなく、当該契約の締結及びその履行の事実があったものと判断するのが適当である。

(カ) 審査請求人は、調停調書及び(オ)の契約を根拠に、本件土地の所有権を前所有者から審査請求人の夫及び審査請求人が共同で取得しているのであるから、本件土地の所有権が審査請求人の夫1人に移転した期間は全く存在しない旨も主張している。

しかしながら、(エ)のとおり、前所有者が審査請求人に対し、本件土地の直接売却を行う意思があったとは認められないのであるから、審査請求人の夫が、前所有者から取得した本件土地に係る所有権の一部を審査請求人に転売したものと判断するのが適当であり、したがって、本件土地の所有権が審査請求人の夫1人に移転した期間は全く存在しないとする審査請求人の主張は、採用することができない。

(キ) 以上により、本件土地については、まず前所有者から審査請求人の夫1人に所有権が移転された後、審査請求人の夫から審査請求人に対して所有権の持分2分の1が移転されたものと認められる。

イ 本件処分が二重課税に該当するか否かについて

(ア) 審査請求人は、審査請求人の夫が本件土地を取得した際に、審査請求人の夫と審査請求人が持分2分の1ずつの所有権を得たとして不動産取得税の申告を行っていたこと、及び当該申告に基づき審査請求人の夫に賦課決定がなされたものについては、既に納税済であることから、本件処分は二重課税に該当する旨主張している。

(イ) しかしながら、その際に審査請求人に対しては不動産取得税の賦課決定が行われなかったこと、及びアの(キ)で述べたとおり、本件土地については、前所有者から審査請求人の夫1人に所有権が移転されていたことを踏まえれば、審査請求人の夫に対して行われた不動産取得税の賦課決定処分は、本件処分とは別個のものであると判断するのが適当である。

(ウ) 以上により、本件処分については、審査請求人の夫が本件土地を前所有者から単独で取得した後に、審査請求人に所有権の持分2分の1を転売したことに対してなされたものであり、本件処分は二重課税には該当しないと判断するのが適当である。

(エ) 審査請求人は、審査請求人の夫から審査請求人への所有権の移転がなかったにもかかわらず、処分庁が当該移転があったものと誤認して行った本件処分は、「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」とする最高裁判決昭和43年（行ツ）第90号に反するものである旨も主張する。

しかしながら、アの(キ)及びイの(ウ)で述べたとおり、本件土地については、審査請求人の夫から審査請求人に対して所有権の持分2分の1が移転されており、本件処分は、当該移転の事実に着目して課せられたものであると認められるのであるから、審査請求人の主張は、これを採用することができない。

2 審査庁による諮問の要旨

(1) 諮問の要旨

審査庁は、審理員意見書の結論と同様に、本件審査請求には、理由がないから、棄却されるべきであると考えてるので、行政不服審査法（平成26年法律第68号）第43条第1項の規定により、審査会に諮問する。

(2) (1)の判断をしようとする理由

1の(2)に同じ。

第7 調査審議の経過

1 本件審査請求を取扱う審査会の部会

第2部会

2 調査審議の経過

調査審議の経過は、次のとおりである。

年 月 日	処 理 内 容
平成29年6月20日	審査庁が審査会に諮問
〃 6月30日	審査請求人から審査会に平成29年6月29日付け「不動産取得税賦課決定処分についての審査請求に関する行政不服審査会に対する主張書」を提出
〃 7月7日	第1回調査審議（第2部会）
〃 8月25日	第2回調査審議（第2部会）
〃 8月28日	答申

第8 審査会の判断の理由

1 審査請求人及び処分庁双方の主張を踏まえると、本件処分が二重課税に該当するかという点が争点となっているため、以下この点を検討する。

2 審査請求人は、平成27年7月27日付けの調停調書に基づく平成27年8月12日の本件土地に係る売買代金の支払いにより、審査請求人及び審査請求人の夫が共同で前所有者から本件土地の所有権を取得した旨主張している。

しかし、調停調書の記載からは調停の成立時点で審査請求人が利害関係人として参加していないことが明らかであるし、この調停調書に基づいて所有権移転登記手続も行われていることや、平成29年3月2日付け審査請求人宛ての質問書及びそれに対する回答において、審査請求人が買主であることを証する書面等が審査請求人から示されなかったことからすれば、本件土地の所有権を審査請求人及び審査請求人の夫が共同で取得したと認めることはできない。

その後に行われた審査請求人の夫から審査請求人への共有持分の移転登記手続も、審査請求人と審査請求人の夫との間で平成27年8月18日に締結された売買契約に基づいて行われており、この共有持分の移転は、平成27年7月27日付けの前所有者から審査請求人の夫への本件土地の所有権の移転とは別個のものであることは明

らかである。

ここで、第5の2のとおり、法73条の2第1項に規定する「不動産の取得」とは、不動産所有権の取得をいうものとされていることからすると、同項の規定により不動産取得税が課される「不動産の取得」は、平成27年7月27日及び平成27年8月18日にそれぞれ別個に行われていることとなり、これを基にしてなされた本件処分について二重課税に該当するものとはいえず、違法であるとは認めがたい。

3 その他

夫婦が不動産を購入する場合において、各人が資金を拠出し、その拠出割合に応じた持ち分割合とすることは、一般的によく見られることである。審査請求人と審査請求人の夫にとっては、当初から本件土地については両人の共有とする意図があったのかも知れず、第3の2から5までに記載した経過を経る中で、そのことを踏まえた手段を採ったのであれば、不動産取得税を2度にわたって課せられることにはならなかった可能性もあるので、審査請求人が不服に思うことは感情論としては理解できないものではない。

しかしながら、第3の本件の経過、第5の法令の規定等を踏まえると、2のとおり判断せざるを得ず、また、本件処分が不当であるとは認められない。

また、本件処分において、他に違法又は不当な点は認められない。

4 結論

以上の理由から、第1の審査会の結論のとおり判断するものである。

京都府行政不服審査会第2部会

委員（部会長）	白 浜	徹 朗
委員	姫 田	格
委員	小 谷	真 理