

平成 30(2018)年度諮問（一）第 3 号
答申（一）第 2 号

「地方税法及び栃木県県税条例に基づく不動産取得税賦課決定処分に係る審査請求に対する裁決」についての答申

栃木県行政不服審査会

第1 審査会の結論

安足県税事務所長（以下「処分庁」という。）が審査請求人に対して平成29(2017)年12月8日付けで行った地方税法（昭和25年法律第226号。以下「法」という。）及び栃木県県税条例（平成17年栃木県条例第5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。）についての審査請求（以下「本件審査請求」という。）は、棄却されるべきであるという知事（以下「審査庁」という。）の判断は妥当である。

第2 諮問事案の概要

審査請求人は、審査請求人が所有する不動産（以下「本件不動産」という。）について、平成29(2017)年2月21日に請求外〇〇〇〇と売買契約（以下「本件契約」という。）を締結し、所有権移転を登記した。

〇〇〇〇は、本件不動産を、金融機関から融資を受ける際の抵当権の対象とすることを目的として本件契約を締結したが、本件不動産が公道に接続していないことから、金融機関に融資を断られた。このため、審査請求人と〇〇〇〇は、平成29(2017)年7月10日、売買はなかったこととして本件契約を合意解除し、前述の所有権移転登記は抹消した。

平成29(2017)年12月8日、処分庁は、合意解除により本件不動産を取得した審査請求人に対し、法第73条の2第1項及び条例第73条第1項に基づき、本件処分を行い、同日付けで審査請求人に通知した。

平成30(2018)年1月16日、審査請求人は、行政不服審査法（平成26年法律第68号）第2条の規定により、審査庁に対し、本件処分の取消しを求めて本件審査請求を行った。

審査庁は、行政不服審査法第43条第1項の規定に基づき、平成30(2018)年5月28日付けで、本件審査請求について、栃木県行政不服審査会（以下「審査会」という。）に諮問した。

第3 審査関係人の主張の要旨

1 審査請求人

(1) 審査請求の趣旨

審査請求に係る処分を取り消す、との裁決を求める。

(2) 審査請求の理由

契約の合意解除に伴う〇〇〇〇の所有権抹消により、本件不動産の所有権は審査請求人に復帰したが、このことは不動産の取得には当たらず、本件処分は違法である。

売買による所有権移転登記の登録免許税が不動産の価額の15/1,000

であるのに対し、合意解除による登記抹消の登録免許税は不動産1筆につき1,000円であることも、売買自体がなかったことを認めている証明である。

2 審査庁

審理員意見書のとおり、本件審査請求は棄却されるべきである。

第4 審理員意見書の要旨

1 審理員意見書の結論

本件審査請求には理由がないから、行政不服審査法第45条第2項の規定により、棄却されるべきである。

2 審理員意見書の理由

(1) 本件処分に係る法令等の規定について

ア 不動産取得税については、法第73条の2第1項、及び条例第73条第1項により、不動産の取得に対し、当該不動産の取得者に課すこととされている。

イ 「不動産の取得」とは、平成22年4月1日総務都第16号総務大臣通知「地方税法の施行に関する取扱いについて（道府県税関係）第5章第1三(1)」によれば、「有償であるが無償であるを問わず、またその原因が売買、交換、贈与、寄附、法人に対する現物出資、建築、公有水面の埋立、干拓による土地の造成等原始取得、承継取得の別を問わない」とされている。

ウ 昭和45年（行ツ）第54号、最高裁判所第二小法廷昭和48年11月2日判決（以下「判例」という。）は、「不動産の取得」について、「所有権の得喪に関する法律効果の側面からではなく、その経過的事実に則し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」とし、「売買契約の解除に基づく売主の所有権の回復も、その経過的事実に則してこれをみれば、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、不動産の取得に当たる」と判示している。

(2) 本件処分の妥当性について

審査請求人は、審査請求人と〇〇〇〇が本件契約を締結し、本件不動産の所有権が一旦〇〇〇〇に移転した事実について認めており、不動産

取得税における「不動産の取得」が「経過的事実に則してとらえた不動産所有権取得の事実をいうもの」であることに照らせば、合意解除による審査請求人への本件不動産の所有権の復帰も、「不動産の取得」に当たるといふべきである。

審査請求人は、登録免許税における税率が「売買による所有権移転登記」の場合と「合意解除による所有権移転登記の抹消」の場合とで異なることを理由に、合意解除による所有権の復帰は「不動産の取得」に当たらない旨主張するが、前述のとおり、不動産取得税における「不動産の取得」とは、「経過的事実に則してとらえた不動産所有権取得の事実をいうもの」であり、合意解除による所有権の復帰が「所有権移転登記の抹消」の登記手続によるものであったからといって、「不動産の取得」に当たらないことの証明にはならない。

よって、処分庁が本件処分を行ったことは適法であり、正当なものである。

(3) 上記以外の違法性又は不当性についての検討

他に本件処分に違法又は不当な点は認められない。

第5 審査会の判断理由

1 審査会の判断について

不動産取得税は、法及び条例において、不動産の取得に対し、当該不動産所在の道府県において、当該不動産の取得者に課すると規定されており、不動産の取得とは、総務大臣通知によれば「有償であると無償であるを問わず、またその原因が売買、交換、贈与、寄附、法人に対する現物出資、建築、公有水面の埋立、干拓による土地の造成等原始取得、承継取得の別を問わない」とされている。

また、判例は、不動産取得税について、「不動産の移転という事実自体に着目して課せられるのをその本質とするもの」であり、「不動産の取得」は「所有権の得喪に関する法律効果の側面からではなく、その経過的事実に則し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」であるとし、「売買契約の解除に基づく売主の所有権の回復も、その経過的事実に則してこれをみれば・・・、一旦買主に移転した所有権が再び売主に移転したものとすべきであり、不動産の取得に当たる」と判示している。

そこで、本件処分についてみると、処分庁から審査庁に提出された本件不動産の登記全部事項証明書によれば、本件不動産は、平成 29(2017)年 2月 21日の売買により、審査請求人から〇〇〇〇に所有権が移転し、平成

29(2017)年7月10日の合意解除により、再び審査請求人に所有権が移転していることが認められる。

審査請求人は、審査請求書において、本件契約により本件不動産の所有権が一旦〇〇〇〇に移転した事実を認めており、本件不動産については、「一旦買主に移転した所有権が再び売主に移転したもの」に他ならず、審査請求人は不動産を取得したのだから、処分庁は、法及び条例の定めるところに従い、適正に本件処分を行ったと認められる。

なお、審査請求人は、登録免許税における税率の違いを理由にして、合意解除による所有権の復帰が「不動産の取得」には当たらないことの証明である旨を主張するが、審理員意見書にあるとおり、不動産取得税における「不動産の取得」とは、「経過的事実に則してとらえた不動産所有権取得の事実をいうもの」であり、合意解除による所有権の復帰が「所有権移転登記の抹消」の登記手続によるものであったからといって、「不動産の取得」に当たらないことの証明にはならない。

したがって、本件処分に違法又は不当な点は認められない。

2 審査請求に係る審理手続について

本件審査請求に係る審理手続は、適正に行われたものと認められる。

3 結論

以上のことから、当審査会は冒頭の「第1 審査会の結論」のとおり判断する。

審査会の処理経過

審査会の処理経過は、次のとおりである。

年 月 日	処 理 内 容
平成 30(2018)年 5 月 28 日	・ 諮問庁から諮問書を受理
平成 30(2018)年 7 月 20 日 (第 14 回審査会第 1 部会)	・ 事務局から経過概要の説明 ・ 第 1 回審議
平成 30(2018)年 8 月 31 日 (第 15 回審査会第 1 部会)	・ 第 2 回審議

栃木県行政不服審査会第 1 部会委員名簿

氏 名	職 業 等	備 考
秋 山 伸 恵	医師	
黒 田 葉 子	元栃木県労働委員会事務局長	部会長職務代理者
島 菌 佐 紀	弁護士	
塚 本 純	宇都宮大学地域デザイン科学部 学部長	部会長

(五十音順)