

(別紙)

諮問番号：平成30年諮問第8号

答申番号：平成30年答申第9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、京都府〇〇広域振興局長（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。）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。）に関して、課税対象となった家屋（以下「本件家屋」という。）は、公共事業の用に供するため審査請求人が〇〇に譲渡した土地（以下「本件譲渡土地」という。）に存した家屋の代替資産として取得したものであり、法第73条の14第6項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。）第43条の2の2第6項の規定（以下これらを「特例規定」という。）を適用して不動産取得税額の減額をするべきであると主張して、本件処分の変更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 平成25年11月5日、審査請求人は、〇〇が施行する〇〇工事（以下「本件公共事業」という。）のために必要な本件譲渡土地の売買契約（本件譲渡土地の引渡し、本件譲渡土地に存する家屋等の移転、当該移転に係る移転料及び補償金等について定めるもの）を〇〇（以下「審査請求外行政庁」という。）と締結した。
- 2 平成26年3月27日、審査請求人と審査請求外行政庁は、本件譲渡土地に係る移転料及び補償金並びに引渡期限を改める変更契約を締結した。
- 3 平成26年6月30日、審査請求人と審査請求外行政庁は、本件譲渡土地の引渡期限を平成26年9月30日に改める変更契約を締結した。
- 4 平成28年12月25日、審査請求人は、本件譲渡土地に存した家屋の代替資産として、本件家屋を新築により取得した。
- 5 平成29年8月1日、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（以下これらを「課税規定」という。）に基づき、本件家屋の取得について審査請求人に対し不動産取得税の賦課決定処分を行い、同日付けで審査請求人に通知した。
- 6 平成29年8月21日、審査請求人は、審査庁に対し、本件処分の変更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、本件家屋は、本件公共事業に伴い新しく建てたものであり、新たな

不動産の取得に当たらない、また、審査請求外行政庁からは、立退きに際し、税の軽減があると言われたものの、2年以内に代替不動産を取得しなければならないとの説明はなかったこと、加えて、平成26年4月、同年11月、平成27年4月の計3回にわたって本件家屋の建築を延期するよう要請があったため、早く本件家屋を建てたいと申し入れても建てることができなかつたことを考慮し、本件家屋の取得については特例規定が適用されるべきであると主張して、本件処分の変更を求めている。

2 処分庁の主張

処分庁は、従前の不動産を譲渡した日から2年以内に代替不動産を取得することが特例規定の適用要件となっているが、2回の変更契約を経て本件譲渡土地の引渡期限が平成26年9月30日とされていること、本件家屋の取得日は審査請求人が処分庁へ提出した不動産取得に関する申告書において平成28年12月25日とされていること、本件譲渡土地の引渡期限を譲渡日とした場合、同日から本件家屋の取得日までの期間が2年を超えていることから、特例規定の適用対象とならないことは明らかであり、本件処分は適法なものであるとして、本件審査請求を棄却するとの裁決を求めている。

第5 法令の規定等について

- 1 課税規定においては、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者に課する旨が規定されている。
- 2 特例規定においては、公共事業の用に供するため不動産を収用されて補償金を受けた者、公共事業を行う者に当該公共事業の用に供するため不動産を譲渡した者若しくは公共事業の用に供するため収用され、若しくは譲渡した土地の上に建築されていた家屋について移転補償金を受けた者又は地方公共団体、土地開発公社若しくは独立行政法人都市再生機構に公共事業の用に供されることが確実であると認められるものとして法第73条の14第6項の政令で定める不動産を譲渡した者若しくは当該譲渡に係る土地の上に建築されていた家屋について移転補償金を受けた者が、当該収用され、譲渡し、又は移転補償金に係る契約をした日から2年以内に、当該収用され、譲渡し、又は移転補償金を受けた不動産（以下「被収用不動産等」という。）に代わるものと知事が認める不動産を取得した場合においては、当該不動産の取得に対して課する不動産取得税の課税標準の算定については、被収用不動産等の固定資産課税台帳に登録された価格（被収用不動産等の価格が固定資産課税台帳に登録されていない場合にあつては、当該被収用不動産等が収用され、これを譲渡し、又は移転補償金に係る契約をした日現在における価格を、知事が法第388条第1項の固定資産評価基準によって決定した価格）に相当する額を価格から控除する旨が規定されている。

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 課税規定が定める不動産取得税は、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つて、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から、課税規定の「不動産の取得」とは、所有権移転の形式により不動産を取得するすべての場合をいうものと解すべきである（最高裁判所昭和48年

11月16日第二小法廷判決・民集27卷10号1333頁等参照)。これを本件についてみると、審査請求人は、新築によって本件家屋の取得をしていることから、課税規定の「不動産の取得」に当たることとなる。

イ そして、特例規定は、公共事業の用に供するため不動産を譲渡した者について、譲渡した日から2年以内に代替不動産を取得した場合は、代替不動産の不動産取得税の課税標準において、被収用不動産等の固定資産課税台帳登録価格相当額を控除すると定めているのである。

しかし、審査請求人は、本件家屋を本件譲渡土地の最終引渡期限である平成26年9月30日から2年を超えた平成28年12月25日に取得している事実が認められることから、特例規定の要件を満たしていない。

ウ そうした中で、審査請求人は、審査請求外行政庁から3回にわたる本件家屋の建築を延期する要請があったため、早期に本件家屋を建てることができなかった事情等を考慮し、本件家屋の取得については特例規定が適用されるべきと主張する。

特例規定の趣旨は、個人の有する生活の基盤ともいべき不動産が本人の意思にかかわらず公共事業の用に供するため強制的に収用され、又は譲渡させられた場合には、従前の生活保持かつ生活保障のための再投資である代替不動産の取得を税制が阻害しないようにすることであるが、審査請求人が主張するように、本件家屋の取得において諸般の事情があるにしても、上述のとおり、2年以内に取得されていない事実には変わりなく、また、2年以内の取得についての例外規定もない以上、審査請求人の主張を採用することはできない。

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30年6月18日	審査庁が審査会に諮問
〃 7月2日	第1回調査審議（第2部会）
〃 7月4日	審査会から審査請求人及び処分庁に対して調査を実施
〃 7月6日	審査関係人の書面提出期限（書面の提出なし）
〃 7月11日	審査請求人が審査会に調査の回答を提出
〃 7月20日	処分庁が審査会に調査の回答を提出

平成30年8月6日	第2回調査審議（第2部会）
〃 8月6日	答申

第8 審査会の判断の理由

- 1 審査請求人は新築により本件家屋を取得していることから、本件家屋の取得は、課税規定における不動産の取得に該当すると認められる。
- 2 特例規定は、公共事業の用に供するため譲渡した土地の上に建築されていた家屋について移転補償金を受けた者が、当該譲渡し、又は移転補償金に係る契約をした日から2年以内に、被収用不動産等に代わるものと知事が認める不動産を取得した場合においては、当該不動産の取得に対して課する不動産取得税の課税標準の算定については、被収用不動産等の固定資産課税台帳に登録された価格に相当する額を価格から控除すると規定している。

- 3 審査請求人は、平成26年3月27日に審査請求外行政庁と本件譲渡土地の移転料及び補償金並びに引渡期限に係る変更契約を締結した後、2年を超えた平成28年12月25日に本件譲渡土地に存した家屋の代替資産として本件家屋の取得をしている。

また、審査請求人によると、審査請求人が審査請求外行政庁に本件譲渡土地の引渡しを行ったのは、平成26年10月中とのことであり、仮に、当該引渡しが行われた日を本件譲渡土地を譲渡した日と捉え、特例の対象となる期間の起算日としたとしても、審査請求人は、当該日から2年を超えた日以後に本件家屋の取得をしていることとなる。

したがって、当該取得は、特例規定の適用対象に該当しないものと認められる。

- 4 審査請求人は、審査請求外行政庁から2年以内に代替不動産を取得しなければならないとの説明はなかった旨主張しているが、当該主張は、本件審査請求の結論に影響を及ぼすものとは認められない。

また、審査請求人は、審査請求外行政庁から本件家屋の建築を延期する要請があったため、早く本件家屋を建てたいと申し入れても建てることができなかったことを考慮し、本件家屋の取得については特例規定が適用されるべきであると主張している。仮に、審査請求人が主張する審査請求外行政庁の対応が事実であったとすると、審査請求人の責めに帰することができない当該要請により本件家屋の取得が遅れ、特例規定が適用されなくなったことを審査請求人が不服に思うことは、感情論としては理解することができないものではない。しかしながら、特例規定には例外を認める規定が設けられていないことからすると、審査請求外行政庁の対応により本件処分自体の適法性及び妥当性が左右されるものではない。

5 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