

諮問番号：令和3年度諮問第26号  
答申番号：令和3年度答申第27号

## 答 申 書

### 第1 審査会の結論

大阪府〇〇府税事務所長（以下「処分庁」という。）が、審査請求人に対して令和3年3月3日付けで行った大阪府税条例（昭和25年大阪府条例第75号。以下「条例」という。）に基づく不動産取得税の賦課決定（以下「本件処分」という。）の取消しを求める審査請求（以下「本件審査請求」という。）は、棄却すべきである。

### 第2 審査関係人の主張の要旨

#### 1 審査請求人

##### (1) 本件処分について

ア 審査請求人が別記物件目録の建物（以下「本件建物」という。）の所有権移転登記を行ったのは、令和2年8月18日に裁判上の和解（以下「本件和解」という。）が成立したためである。

本件建物は元々、〇〇〇〇〇〇株式会社（以下「A株式会社」という。）が金融機関から融資を受けて建築した建物である。

審査請求人は、本件建物の建築時にA株式会社の取締役であった〇〇〇〇氏（以下「B氏」という。）から名義を借用し、融資契約と請負契約や登記名義をB氏とし、融資の返済はA株式会社が行い、本件建物の管理は、関連会社である〇〇〇〇株式会社（平成29年10月〇日、株式会社〇〇〇〇〇に商号変更登記。以下商号変更の前後を問わず「C株式会社」という。）に行わせていた。

イ A株式会社は、平成10年2月に本件建物の融資を肩代わり返済し、本件建物の管理を続けた。

平成13年10月頃、A株式会社の代表取締役であった〇〇〇〇氏（以下「D氏」という。）が3人の子に各事業を承継させるため、A株式会社の会社分割方針を決め、平成15年12月〇〇日に遺言公正証書（以下「本件遺言」という。）を作成し、平成17年12月〇〇日、D氏の死去に伴い、平成19年1月〇日に会社分割が実行された。

審査請求人は、上記会社分割の結果新設された株式会社で、本件建物と敷地土地などの所有権を承継し、それ以降もC株式会社名義で本件建物の管理を続けた。

ウ B氏は、本件遺言において、本件建物の所有名義をC株式会社に更正することを指示され、平成18年3月〇〇日に、遺言執行者に対し、本件建物の名義をC株式会社に変更移転することを誓約した。

そして、B氏は、会社分割登記の実行に伴い、本件建物の名義変更に関する登記関係書類を司法書士に預けたが、その後名義変更を拒否する姿勢を示すようになり、名義変更が実現しなかった。

その後、C株式会社から、B氏に対し、本件建物の所有権確認を求める裁判が提起されたが、裁判所の無理解と、訴訟物の選択の誤りによって、C株式会社の所有権確認は認められなかった。

エ B氏は、前記判決を奇貨として、C株式会社や〇〇〇〇氏（以下「E氏」という。）、審査請求人に対し、本件建物の所有者は自分であるとして、不当利得返還の裁判を提起した。

大阪地方裁判所で、審査請求人らは善意占有を認められたものの、所有権争いでは自らの主張が認められなかったため、大阪高等裁判所に控訴を申し立て、大阪高等裁判所は審査請求人の立場（A株式会社の本件建物と敷地所有権を承継した地位）に配慮し、和解手続を進め、B氏との間で、本件建物の所有名義の変更を内容とする、本件和解が成立したものである。

オ これに対し、処分庁は、大阪地方裁判所平成29年（ワ）第〇〇〇〇号不当利得返還請求事件に係る判決（令和元年9月〇〇日判決言渡。以下「本件原判決」という。）を根拠に、A株式会社の本件建物の所有権や、審査請求人の会社分割による本件建物の承継取得を否定しているが、誤りである。C株式会社のB氏に対する本件建物の所有権確認の別訴は、敗訴結果で終わっているが、それは訴訟物の選択を誤ったものであり、B氏の所有権確認を認めたものではない。

また、E氏と〇〇〇〇氏（以下「F氏」という。）との別裁判（大阪高等裁判所平成25年（ネ）第〇〇〇号遺言無効確認等（甲事件）、遺留分減殺（乙事件）請求各控訴事件。以下「平成25年控訴審」という。）では、本件建物がB氏から名義を借り建築され、C株式会社に所有権を認めている。裁判所の判断は、それぞれ齟齬しており、絶対的な基準ではなく、本件建物の建築経緯、本件建物の管理状況など実態から正しく判断されるべきである。

カ 本件原判決は、その判断を誤ったものであり、審査請求人らは、控訴している。控訴審（大阪高等裁判所令和元年（ネ）第〇〇〇〇号及び令和2年（ネ）第〇〇〇号事件。以下「本件控訴審」という。）では、最終的な判断が下されなかったが、本件和解が成立した。令和2年8月20日の和解による所有権移転は、審査請求人の本件建物の所有名義を回復させたものである。

本件建物は、平成19年1月〇日付けの会社分割によって承継取得した

ものであり、当時は、不動産取得税は非課税であった。

本件処分は、間違いであり、取り消されるべきである。

キ なお、A株式会社は、本件建物の敷地を所有し、その敷地に木造住宅や店舗を所有し、これを貸家として賃貸していたが、借家人の立退交渉を行って、マンションに建て替えることを計画し、本件建物の建築を行ったものである。

B氏の名義で、融資契約と工事請負契約を行ったのは、B氏がA株式会社の取締役として行ったものであり、B氏個人に所有権を取得させるためではなかった。

B氏の個人所有でないことは、B氏とA株式会社との間で土地賃貸借契約を結ばず、権利金や保証金の支払いがなく、地代支払いの合意もないことから明らかであった。

ク また、B氏が本件建物の所有者でないことは、本件建物が新築されて以降、一度も本件建物を占有したことがなく、また、本件建物の賃貸人となった事実がないことから明らかである。本件建物は、A株式会社が1階部分を賃貸し、後日設立されたC株式会社が2階から○階部分を賃貸し、C株式会社はその賃料をD氏に持参し、A株式会社がその賃料から本件建物のローン返済や固定資産税を支払っていた。

ケ B氏名義の融資契約と工事請負契約が名義貸しであることは、B氏自ら、C株式会社の決算報告書に（当時、B氏が代表取締役）本件建物を同社資産として計上し、建物融資を同社負債として計上していることから、裏付けられる。

当時、A株式会社とC株式会社の確定申告を行っていた税理士も、本件建物の登記名義人はB氏であったが、それは名義貸しであり、実質的には、C株式会社が建物所有者として、○税務署に税務申告し、D氏を経由して、建物ローンの返済を行っていたことを認めている。

コ 仮に、処分庁が主張するように、本件建物の所有者がB氏であれば、本件建物のローン返済も同行が行うべきところ、本件建物の金利負担を軽減するため、D氏は銀行と借換えを交渉し、平成10年2月○○日、A株式会社が○○銀行から1億○○○○○円の肩代わり融資を受け、B氏の本件建物ローンを一括返済し、本件建物の抵当権設定が解除された。

これらの事実は、A株式会社が本件建物を建築・所有し、後日、グループ会社として設立したC株式会社を通じて、本件建物の管理とローン返済を行っていたことを示すものである。

サ しかし、B氏は、D氏からの本件建物の所有名義の変更に金銭を請求するなどしたため対立するようになり、D氏は、A株式会社の承継問題や、遺産相続に関する紛争を懸念し、会社分割の方針を定め、本件遺言を作成した。

D氏は、平成13年10月○○日付けで、A株式会社の代表者として、会社分割の方針として、本件建物と底地をE氏の会社（審査請求人）に分割す

ることを指示した。

この会社分割に係る平成13年10月〇〇日付けの指示書（以下「本件指示書」という。）には、兄弟であるF氏、E氏、B氏も同意した。さらに、D氏は、本件遺言において、B氏に対し、本件建物の名義をC株式会社名義に更正登記するよう指示した。

シ その後、D氏は、平成17年12月〇〇日に死去したが、弁護士が遺言執行者に就任し、また、F氏がA株式会社の代表取締役就任した。

弁護士は、遺言執行者として、B氏と面談交渉を重ねて、会社分割を進めるとともに、平成18年3月〇〇日、本件建物の所有名義をC株式会社に変更することの合意を再確認した。

ス A株式会社の会社分割登記は司法書士が担当し、司法書士は、A株式会社の代表者F氏の依頼で、本件建物の所有名義をC株式会社に変更する登記手続の準備にあたった。

司法書士は、B氏とE氏と面談し、平成19年2月〇〇日、B氏から本件建物の所有権保存登記済証書と建物表示登記済証等を預かった。

ところが、司法書士が、変更登記を進めるため、平成22年12月、錯誤登記の手続を進めようと、必要書類を持参したところ、B氏は従前の態度を翻して、登記手続の協力を否定するようになった。

セ このように、本件建物の実質的な所有者は、A株式会社である。このことは、D氏の長男であり、A株式会社を引き継いだF氏自身も認めている。

F氏は、母の遺志（本件指示書や本件遺言）を実現するため、本件建物の所有名義をC株式会社に変更するようB氏に求めたものである。

そのことは、遺言執行者であった弁護士も認めている。B氏は無条件で本件建物の所有名義の変更に同意していた。これらの事実は、本件建物の工事請負契約や建物ローンが名義借りとして行われたことを裏付ける事実である。

処分庁は、裁判記録によればB氏が本件建物を建築したと主張するが、それらはあくまでも名義貸しであって、正しく証拠資料を検討したものではない。平成25年控訴審に係る判決では、B氏の名義借りを正しく認定している。

ソ 処分庁は、本件建物の所有名義が名義借りであったとしても、判例上、C株式会社又はA株式会社が本件建物の所有権を取得したと認めることはできないと主張する。

しかしながら、不動産登記に公信力はない。建物所有権の帰属は、誰が注文者であり（工事材料、工事代金の負担者）、請負契約でどのような定めをしているかによって判断するというのが、判例の立場である（昭和46年3月5日最高裁判所第二小法廷判決（最高裁判所裁判集民事102号219頁）。以下「昭和46年3月5日最判」という。）。

タ A株式会社は、本件建物の敷地所有者であり、本件建物の建築を計画し、本件建物を建築し、本件建物の建築以降、本件建物を管理し、建物ローンを返済していることから、本件建物の注文主である。B氏は、A株式会社の取締役として、名義を貸したに過ぎない。

また、処分庁は、地方税法（昭和25年法律第226号。以下「法」という。）第73条の2第1項の「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（昭和48年11月16日最高裁判所第二小法廷判決（最高裁判所民事判例集27巻10号1333頁）。以下「昭和48年11月16日最判」という。）、そして所有権移転は当事者の意思表示のみによって生じるところ、本件では本件遺言・合意書（平成18年3月〇〇日付けD氏の遺言執行に関する合意書。以下「本件合意書」という。）に記載された名義変更が実行されていないから、C株式会社による本件建物の所有権取得を認めることができない旨主張する。

しかしながら、判例上、本件建物の所有者は、本件建物の建築を誰が計画し、本件建物の工事代金を誰が負担し、本件建物の所有者を誰と合意していたかにより定まる。建物登記名義がB氏であったから、B氏が所有者であるというものではない。

D氏の陳述書、税理士の陳述書、司法書士の陳述書、F氏（会社分割後のA株式会社の代表者）の回答書、弁護士の回答書は、C株式会社の決算報告書、A株式会社の肩代わり融資と相まって、本件建物の注文主・所有者がA株式会社であったことを認定できる。

そして、A株式会社の資産と負債は、本件指示書に基づき会社分割が実行され、平成19年1月〇日、その一部が新設会社に承継されたが、本件建物とその敷地は、審査請求人が承継したものである。

本件和解による所有権移転は、本来の所有者である審査請求人が、名義借りであったB氏名義から、所有名義を回復させるための登記手続に過ぎないから、法第73条の2第1項の「不動産の取得」に該当しない。

したがって、本件処分は違法である。

チ ところで、処分庁は、大阪高等裁判所平成28年（ネ）第〇〇〇号所有権確認等請求控訴事件（以下「平成28年控訴審」という。）の判決に引きずられ、B氏が本件建物の所有者であったと判断している。

しかし、処分庁はB氏がA株式会社の取締役であったこと、B氏とA株式会社の間で、借地契約が締結されていないこと、本件建物の賃貸借がC株式会社で行われ、A株式会社が賃料を管理していたこと、A株式会社が実質的に本件建物のローンを返済し、後日同社が肩代わり融資を受け、本件建物のローンを完済したという重大な事実を見過ごしている。

上記事実及びこれを裏付ける証拠からは、B氏の建物名義が名義貸しで



本件審査請求は、棄却すべきである。

### 第3 審理員意見書の要旨

#### 1 審理員意見書の結論

本件審査請求は、棄却されるべきである。

#### 2 審理員意見書の理由

##### (1) 本件処分について

ア 本件についてみると、次の事実が認められる。

(ア) 登記事項全部証明書によると、本件建物は、昭和60年12月〇〇日に新築され、同月〇〇日付けでB氏を所有者とする所有権保存登記が行われた後、令和2年8月20日付けで、本件和解を原因として、審査請求人を所有者とする所有権移転登記が行われた。

(イ) 審査請求人が令和2年11月24日に処分庁に対して提出した本件原判決によると、本件建物は、B氏を建築主として建築確認がされ、B氏と〇〇建設（以下「H建設」という。）との間の昭和59年7月〇日付け工事請負契約に基づいて建築工事が行われ、完成後の昭和60年12月〇〇日にB氏に引き渡されたこと、請負代金はB氏が受けた融資金により支払われたことの実事によれば、本件建物は、その建築が完成し、注文者であるB氏に引き渡され、請負代金も支払われたことにより、B氏が所有権を取得したと認めるのが相当であると判断されるとともに、B氏は本件建物の建築後、一貫してその所有権を有していたと認められると判断された。

(ウ) 本件控訴審に係る令和2年8月18日付け和解調書（以下「本件和解調書」という。）で定められた和解条項の4によると、B氏は、審査請求人に対し、本件建物について所有権移転登記手続をするとされた。

(エ) 処分庁は、前記（ア）から（ウ）までの事実に基づき、審査請求人が本件和解によりB氏から本件建物を取得したものと認定した。

(オ) 審査請求人は、平成19年1月〇日、A株式会社からの会社分割により設立された会社である。

なお、審査請求人と同じく代表取締役がE氏であるC株式会社は、昭和61年3月〇〇日、本件建物の管理を目的として設立された。

(カ) C株式会社は、平成26年12月〇〇日、B氏に対し、本件建物の所有権がC株式会社に帰属することの確認等を求める訴訟を大阪地方裁判所に提起したところ、C株式会社の請求を棄却する旨の判決があり、これに対し控訴及び上告をしたが、最高裁判所は平成29年6月〇日に上告不受理決定をした。

なお、当該控訴（平成28年控訴審）に係る判決（平成28年11月〇

○日判決言渡)では、C株式会社が主張する事実を総合してもなお、C株式会社が所有することを認めるには足りないといわれる一方、本件建物がB氏の所有であることについては、これを推認させる事実が存在するとされ、C株式会社の請求は認められなかった。

イ これに対し、審査請求人は、本件建物についてB氏の名義を借用して所有権保存登記をただけであって、A株式会社が本件建物の建築費用を負担し、管理をC株式会社に委託していたものであり、本件建物の所有権は建築当初からA株式会社に帰属していたのであるから、本件建物は平成19年1月○日付けの会社分割によってA株式会社から審査請求人が承継取得したものであると主張するため、次のとおり検討した。

(ア) まず、名義貸しについては、審査請求人から提出された証拠書類(D氏の陳述書及び本件遺言、平成21年2月14日付け税理士の陳述書等)によると、本件建物の建築及び建築資金の借入れはB氏の名義を借用して行ったものであるとD氏が述べていたことが認められる。

しかし、契約上の名義貸しについては、自己の名において取引の主体となる者について、契約は常にその名において当事者となった者と相手方との間に有効に成立するものとされているため(昭和27年5月24日東京高裁判決)、たとえ審査請求人の主張するように、本件建物の工事請負契約がB氏の名義を借用しただけであったとしても、そのことをもってB氏が本件建物の所有権を取得していなかったものと結論づけることはできない。

そして、物権(所有権)の移転は、当事者の意思表示の内容(具体的には当事者間で締結された契約書の内容等)によって定まることとなるため(民法第176条)、前記ア(イ)の事実を踏まえると、B氏とH建設との間で締結された本件建物の工事請負契約が有効に成立している以上、本件建物は新築後、B氏に引き渡され、同氏が取得したものと認めることが相当である。

(イ) これに対し、審査請求人は、平成25年控訴審に係る判決(平成25年8月○○日判決言渡)ではB氏の名義借りを正しく認定し、C株式会社に本件建物の所有権が認められているように、裁判所の判断はそれぞれ齟齬しており、本件建物の建築経緯や管理状況など実態から正しく判断されるべきと主張し、A株式会社が本件建物を建築・所有していたことを裏付ける各事情を述べるが、A株式会社が本件建物の敷地を所有しており、本件建物の建築を計画したからといって、A株式会社が新築により取得したものであったと認めることはできないし、A株式会社が本件建物の賃料を管理し、その賃料から本件建物のローン返済や固定資産税を支払っていたことや、ローンの一括返済のために肩代わり融資を受けたといった事情があったとしても、そのことから直ちにA株式会社が本件建物を所有していた



と認めることもできない。

また、審査請求人がB氏の名義借りを正しく認定していると主張する平成25年控訴審は、E氏とF氏との間の訴訟であり、そもそも本件建物の所有名義を有するB氏は当事者になっていない。

かえって、平成25年控訴審の後に、B氏と本件建物の所有権の帰属が直接の争点として争われた2つの訴訟における判決においては、その平成25年控訴審に係る判決も踏まえた上で、平成28年控訴審に係る判決では、本件建物がB氏の所有であることについてはこれを推認させる事実が存在するとの判断が、本件原判決では、B氏が本件建物の所有権を取得したと認めるのが相当であるとの判断がそれぞれなされているのであるから、審査請求人の主張を認めることはできない。

(ウ) さらに、審査請求人は、昭和46年3月5日最判を引用し、建物所有権の帰属は、誰が注文者であり、請負契約でどのような定めをしているかによって判断するのが判例の立場であって、審査請求人の提出した証拠書類によって本件建物の注文主・所有者がA株式会社であったことを認定できるとも主張する。

しかし、前記ア(イ)のとおり、本件建物の工事請負契約における注文者自体がB氏であって、本件建物は完成後に注文者であるB氏に引き渡され、その工事代金もB氏名義の銀行口座から引き落としによって請負人(H建設)に対し、支払われている。また、そもそも当該判決は、請負人が材料全部を提供し注文者所有の土地上に建築した建物の所有権が完成と同時に注文者に帰属するかが争われたものであり、注文者の名義貸しが争点となっている本件とは事案を異にする判例を引用するものであり、いずれにしても審査請求人の主張は失当である。

(エ) なお、審査請求人は、平成19年1月〇日付けのA株式会社の分割によって審査請求人が本件建物とその敷地を承継取得したと主張する。

しかし、審査請求人から提出された証拠書類等によると、本件指示書には、本件建物とその敷地を、C株式会社が取得するものとして、E氏に分割される財産とする旨の記載が認められ、また、本件遺言には、本件建物の名義をC株式会社に更正登記するのに必要な書類をC株式会社に提出し、登記手続を完了するよう求めていることが認められ、本件合意書には、B氏は本件建物の所有者名義をC株式会社へ変更する登記手続に必要な書類をF氏に引き渡す旨の記載が認められるが、これらはいずれもC株式会社に対する移転をいうものであって、会社分割により設立された審査請求人に対して承継させるとの内容でなく、この点についても審査請求人の主張は失当である。

(オ) 以上のことから総合的に判断すると、処分庁が認定したとおり、本件和解により審査請求人がB氏から本件建物を取得したものと認めることが

相当であり、審査請求人の主張を採用することはできない。

(2) 予備的請求について

ア 審査請求人は、予備的に、本件報道発表を踏まえ、処分庁が本件建物の課税標準とした固定資産課税台帳の価格が見直されるはずであり、見直された価格を超える部分について本件処分を取り消すべきであると主張する。

本件報道発表に係る資料によると、見直し対象の家屋とされるのは、昭和53年から平成16年までに建築された非木造家屋で、既製杭の施工が確認できたもの（以下「本件見直し対象」という。）とされている。

イ 法第73条の21第1項本文により、不動産取得税の課税標準となる価格の決定は、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、当該価格により難いときを除き、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。

そして、法第73条の21第1項ただし書にいう固定資産課税台帳に登録されている価格により難いときとは、当該不動産につき、固定資産税の賦課期日後に増築、改築、損かい、地目の変換その他特別の事情が生じ、その結果、当該価格が当該不動産の適正な時価を示しているものということができないため、当該価格を不動産取得税の課税標準としての不動産の価格とすることが適当でなくなった場合をいうものと解すべきであるとされている。不動産取得税の納税者は、当該価格を課税標準としてされた賦課処分の取消訴訟においては、当該不動産の時価と当該価格とに隔差があることを主張するだけでは足りず、それが、賦課期日後に生じた特別の事情によるものであることをも主張する必要があるとされている（平成6年4月21日最高裁判所第一小法廷判決（最高裁判所裁判集民事172号391頁）。以下「平成6年4月21日最判」という。）。

ウ これを本件についてみると、本件建物は、全部事項証明書によると昭和60年12月〇〇日新築となっているが、処分庁がG市に確認したところ、本件建物は本件見直し対象とはなっていないことから、固定資産税の賦課期日後に本件建物について増築、改築、損かい、地目の変換その他特別の事情が生じたという事実は認められない。

したがって、本件建物については、固定資産課税台帳に登録されている価格により難いときには該当しない。

エ 以上のことから、賦課決定期日における本件建物の固定資産課税台帳登録価格を用いて課税標準額を決定した本件処分は、適法になされているものと認められ、審査請求人の主張を認めることはできない。

(3) 上記以外の違法性又は不当性の検討

その他に本件処分に違法又は不当な点は認められない。

## 第4 調査審議の経過

令和3年10月28日	諮問書の受領
令和3年10月29日	審査関係人に対する主張書面等の提出期限通知 主張書面等の提出期限：11月12日 口頭意見陳述申立期限：11月12日
令和3年11月16日	第1回審議
令和3年11月17日	審査請求人からの主張書面等（11月12日付け） の受領
令和3年12月14日	第2回審議

## 第5 審査会の判断の理由

### 1 法令等の規定

- (1) 不動産取得税は、不動産の取得に対し、その不動産の取得者に課する（条例第42条第1項（法第73条の2第1項参照））。
- (2) 道府県は、法人の合併又は政令で定める分割による不動産の取得に対しては、不動産取得税を課することができない（法第73条の7第2号）。
- (3) 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（条例第42条の2の2第1項（法第73条の13第1項参照））。
- (4) 道府県知事は、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する。但し、当該不動産について増築、改築、損かい、地目の変換その他特別の事情がある場合において当該固定資産の価格により難いときは、この限りでない（法第73条の21第1項）。
- (5) 法第73条の7第2号に規定する政令で定める分割は、次に掲げる要件に該当する分割で分割対価資産（法人税法第2条第12号の9イに規定する分割対価資産をいう。）として分割承継法人（法人税法第2条第12号の3に規定する分割承継法人をいう。以下この条において同じ。）の株式（出資を含む。以下この条において同じ。）以外の資産が交付されないもの（当該株式が交付される分割型分割（法人税法第2条第12号の9に規定する分割型分割をいう。）にあつては、当該株式が分割法人（法人税法第2条第12号の2に規定する分割法人をいう。以下この条において同じ。）の株主等（法人税法第2条第14号に規定する株主等をいう。）の有する当該分割法人の株式の数（出資にあつては、金額）の割合に応じて交付されるものに限る。）とする。
  - 一 当該分割により分割事業（分割法人の分割前に営む事業のうち、当該分割により分割承継法人において営まれることとなるものをいう。以



式会社から承継取得したものである旨主張する。

不動産取得税は、前記1(1)のとおり、不動産の取得に対し、その取得者に課税することとされており、「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と解されている(昭和48年1月16日最判参照)。

また、前記1(2)、(5)のとおり、法人の分割による不動産の取得に対しては、不動産取得税を課税することができないとされている。

イ 本件についてみると、前記2(2)のとおり、審査請求人は平成19年1月〇〇日にA株式会社から分割により設立されたことが認められる。

審査請求人は、A株式会社が本件建物を建築・所有していたことを裏付ける事情等として、本件建物の敷地をA株式会社が所有し、本件建物の建築を計画していたこと、A株式会社が本件建物の賃料を管理し、その賃料から本件建物のローン返済や固定資産税を支払っていたことを挙げるが、これらのことから直ちにA株式会社が本件建物の所有権を有していたことは認められない。

また、審査請求人は、昭和46年3月5日最判を引用し、建物所有権の帰属は、誰が注文者であり、請負契約でどのような定めをしているかによって判断するのが判例の立場であって、審査請求人の提出した証拠書類によって、本件建物の注文主・所有者がA株式会社であったことを認定できる旨主張する。

しかしながら、昭和46年3月5日最判は、請負人が材料全部を提供し注文者所有の土地上に建築した建物の所有権が完成と同時に注文者に帰属するかが争われた事例で、本件建物の工事請負契約における注文者がB氏であって、工事完了後にB氏に引き渡され、その工事代金をB氏から請負人に対し支払われている本件とは事例が異なる判例を引用するものであり、当該判決に照らして本件建物の所有者がA株式会社であったことを導くことはできない。

さらに、審査請求人がB氏の名義借りを正しく認定していると評価する平成25年控訴審は、A株式会社が本件建物の所有権を有することを判示するものではない。

上記の他、審査請求人は、本件建物に係る所有権保存登記はB氏の名義を借用して所有権保存登記をしたものであること、本件遺言、本件指示書、本件合意書等を引用し縷々主張するが、A株式会社が本件建物の所有権を有することを基礎付ける事実は見当たらない。

ウ 以上のことから、審査請求人が会社分割によってA株式会社から本件建物の所有権を承継取得したものであるとは認められず、本件和解を原因として、審査請求人が本件建物を取得したとして行われた本件処分に違法又は不当

な点は認められない。

## (2) 予備的請求について

ア 審査請求人は、本件報道発表を踏まえ、処分庁が本件建物の課税標準とした固定資産課税台帳の価格を見直し、本件処分は取り消されるべきである旨主張する。

前記1(3)のとおり、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されており、前記1(4)のとおり、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、当該不動産について増築、改築、損かい、地目の変換その他特別の事情がある場合において当該固定資産の価格により難いときを除き、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。

また、固定資産課税台帳に登録されている価格により難いときとは、当該不動産につき、固定資産税の賦課期日後に増築、改築、損かい、地目の変換その他特別の事情が生じ、その結果、当該価格が当該不動産の適正な時価を示しているものということができなため、当該価格を不動産取得税の課税標準としての不動産の価格とすることが適当でなくなった場合をいうものと解すべきであるとされている。不動産取得税の納税者は、当該価格を課税標準としてされた賦課処分の取消訴訟においては、当該不動産の時価と当該価格とに隔差があることを主張するだけでは足りず、それが、賦課期日後に生じた特別の事情によるものであることをも主張する必要があると解される(平成6年4月21日最判参照)。

イ 本件についてみると、本件報道発表に係る資料によれば、本件見直し対象とされるのは、昭和53年から平成16年までに建築された非木造家屋で、既製杭の施工が確認できたものであることが認められる。

前記2(1)のとおり、本件建物は、昭和53年から平成16年の間の昭和60年12月〇〇日に新築されたが、処分庁は本件建物が本件見直し対象でない旨G市に確認したことが認められるが、審査請求人からは本件建物が本件見直し対象であることについて具体的な主張はない。

ウ 以上のことから、本件において、固定資産税の賦課期日後に本件建物について増築、改築、損かい、地目の変換その他特別の事情が生じたという事実は認めることはできず、固定資産課税台帳に登録されている価格により難いときには該当するとは言えないことから、賦課決定期日における本件建物の固定資産課税台帳登録価格を用いて課税標準額を決定した本件処分に違法又は不当な点は認められない。

## (3) 結論

以上のとおり、本件処分については、違法又は不当な点は認められない。したがって、本件審査請求は棄却すべきである。

大阪府行政不服審査会第1部会

委員（部会長） 谷口 勢津夫

委員 西上 治

委員 濱 和哲

