

諮問番号：令和元年度諮問第21号  
答申番号：令和元年度答申第32号

## 答 申 書

### 第1 審査会の結論

〇〇〇〇〇府税事務所長（以下「処分庁」という。）が、審査請求人に対して平成30年12月21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。）に基づく不動産取得税の減額決定及び大阪府税条例（昭和25年大阪府条例第75号。以下「府税条例」という。）に基づく減免決定（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) 審査請求書及び反論書における主張の要旨

ア 別紙物件目録の分筆後欄記載の地番〇〇〇〇〇〇及び〇〇〇〇〇〇〇の土地（以下「本件土地」という。）について、審査請求人は、〇〇市（以下「A市」という。）との誓約により開発行為を制限され、不動産取得税の徴収猶予期間内に住宅の新築が行えなかった。

本件土地を含む全体の開発工事は3期に分かれており、A市との誓約により各期の間各1年間、合計2年間の空白期間を設けなければならなかった。こうしたA市の指導は他の市では通常はなく、住民も望んでいない。かつてはA市も他市と同様で、これだけの時間はかけていなかった。通常の場合では3年もかかることはなく、A市の指導は不当で理不尽なものである。

今回はいわば不可抗力であり、審査請求人の故意による工事の遅延や怠慢等の事由は一切ない。

事業を長年やってきているが、3年を超えるようなことはない。他市では3年もかけていないことや、A市でも過去には3年もかからずできていた等の実態を捉えて、本当に課税するのか判断してほしい。

イ 不動産取得税の徴収猶予期間は、土地の取得から3年間と決められているが、新築されるまでの期間が3年を超えると見込まれることについてやむを得ない事情があれば猶予期間を延長している事例もある。

今回の住宅の建築については、やむを得ない事情があるといえるため、

徴収猶予期間を1年間延長することと、一部減額不承認の取消しを求める。

本件は、法施行令附則第6条の17の規定が適用されるような事案である。全ての事情を斟酌して、正当な事由があればその事由に基づいて判断をすべきである。

一部減額不承認の取消しについては、建物が建っていないのに減額を求めるというのではなく、「減額できない」との結論は認められないという趣旨である。

ウ 開発行政に関する不信感、地方税に対する疑念を抱いている。おかしいと分かっていることは行政が自ら正してほしい。

エ 減額申請を行う際には、どういった事情があっても未建築の土地については減額できず、新たな徴収猶予の申請や、さらに延長を求める申告は規定がないので受付できないとの説明であったため、今回の審査請求を行った。

## (2) 審査請求人から提出された主張書面の概要

審理員意見書には、「行政指導とは、指導の相手方の任意の協力によってのみ実現されるものであり、行政指導により求められた行為を行うか否かは相手方の自由とされ、不服がある場合は従う必要のないもの」と記載されている。審査請求人は、A市の行政指導に従わなければ開発行為の許認可を受けることができず、行政指導に従わない選択はできなかった。行政指導に従ったため工期が延び、不動産取得税の徴収猶予期間の延長を希望した。このような、やむを得ない事情を考慮してほしい。

## 2 審査庁

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) 土地等の不動産を取得した場合、法第73条の2第1項のとおり不動産取得税が課されるが、当該土地を取得した者が、その取得から3年以内に当該土地の上に特例適用住宅（法第73条の24に規定する地方税法施行令（昭和25年政令第245号。以下「法施行令」という。）第39条の2の4で定める住宅。以下「特例適用住宅」という。）を新築した場合、法第73条の24第1項第1号及び法附則第10条の2第2項のとおり不動産

取得税が減額される。

本件についてみると、審査請求人は平成27年12月21日に本件土地部分を含む別紙物件目録の分筆前欄記載の各土地（以下「分筆前土地」という。）を取得し、処分庁から、平成28年4月5日付けで、当該分筆前土地の取得に対し、納期限を同年5月2日とする不動産取得税1,388,100円（以下「本件徴収金」という。）を課された。この場合、本件土地に係る不動産取得税の減額を受けようとする、平成30年12月21日までに本件土地の上に特例適用住宅が新築されることを要するが、本件土地は、平成30年12月18日の時点で更地の状態で、平成30年12月21日までに本件土地等の上に特例適用住宅が新築された事実は認められないため、本件土地に係る不動産取得税は減額されないこととなる。

- (2) 一方、審査請求人は、本件土地については、A市による不当な行政指導により特例適用住宅の新築が遅れたという、やむをえない事情があったものであるから、法第73条の25第1項及び法施行令附則第6条の17第2項の規定により徴収猶予期間が延長される場合に該当する旨主張し、徴収猶予期間及び特例適用住宅が新築されるまでの期間を1年延長するよう求めている。

確かに、法附則第10条の2第2項のとおり、土地の取得の日から3年以内に特例適用住宅が新築されることが困難である場合として政令で定める場合においては、土地を取得した日から4年以内に特例適用住宅が新築された場合でも、不動産取得税の減額や徴収猶予を受けることができる。

しかし、政令（法施行令附則第6条の17第2項）では戸数要件が定められているところ、審査請求人が本件土地に新築を予定している特例適用住宅はいわゆる一戸建て住宅であって、政令が定める戸数要件を満たさないことは明らかである。審査請求人は、全ての事情を斟酌するよう求めているが、租税法規は多数の納税者の税負担の公平を図る観点から、法的安定性の要請が強く働くため、その解釈は原則として文理解釈によるべきものとされているため、法令に定める要件以外の事情も酌むべきという審査請求人の主張を採用することはできない。

以上のとおり、本件土地に係る徴収猶予期間及び特例適用住宅が新築されるまでの期間を延長する理由はない。

ちなみに、行政指導とは、指導の相手方の任意の協力によってのみ実現されるものであり、行政指導により求められた行為を行うか否かは相手方の自由とされ、不服がある場合は従う必要のないものとされている。

- (3) なお、不動産取得税には減免の規定もあるが、本件土地に関し、審査請求人の主張するような事情をもって減免されるような定めは見当たらない（法第73条の31、府税条例第42条の18第1項第3号、大阪府税規

則（昭和36年大阪府規則第26号。（以下「府税規則」という。））第24条の2及び不動産取得税事務処理要領（昭和48年9月1日大阪府総務部長通達）第10の1（2）サ及びス。）。

- (4) 以上のとおり、本件処分には理由があるため、審査請求人の主張を認めることはできない。
- (5) 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

令和元年 9月 6日	諮問書の受領
令和元年 9月 9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：9月24日 口頭意見陳述申立期限：9月24日
令和元年 9月24日	第1回審議
令和元年 9月30日	審査請求人の主張書面（9月25日付け）の受領
令和元年10月21日	第2回審議
令和元年11月18日	第3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、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。（法第73条の2第1項）
- (2) 道府県は、土地を取得した日から2年以内に当該土地の上に政令で定める特例適用住宅が新築された場合には、当該土地の取得に対して課する不動産取得税については、当該税額から150万円に税率を乗じて得た額を減額するものとする。（法第73条の24第1項第1号）
- (3) 道府県は、土地の取得に対して課する不動産取得税を賦課徴収する場合において、当該土地の取得者から当該不動産取得税について第73条の24第1項第1号の規定の適用があるべき旨の申告があり、当該申告が真実であると認められるときは、同条第1項第1号の規定の適用を受ける土地の取得にあつては当該取得の日から2年以内の期間を限って、当該土地に係る不動産取得税のうちこれらの規定により減額すべき額に相当する税額を徴収猶予するものとする。（法第73条の25第1項）
- (4) 道府県知事は、天災その他特別の事情がある場合において不動産取得税の減免を必要とすると認める者その他特別の事情がある者に限り、当該道府県の条例の定めるところにより、不動産取得税を減免することができる。

(法第73条の31)

- (5) 土地が取得され、かつ、当該土地の上に第73条の24第1項に規定する特例適用住宅が新築された場合における同項及び第73条の25第1項の規定の適用については、当該土地の取得が平成16年4月1日から平成32年3月31日までの間に行われたときに限り、第73条の24第1項第1号中「2年」とあるのは「3年（同日から3年以内に特例適用住宅が新築されることが困難である場合として政令で定める場合は、4年）」と、第73条の25第1項中「2年」とあるのは「3年（同号に規定する政令で定める場合には、4年）」とする。（法附則第10条の2第2項）
- (6) 法第73条の24第1項に規定する政令で定める住宅（特例適用住宅）は、共同住宅等以外の住宅にあつては、床面積が50平方メートル以上240平方メートル以下の住宅とする。（法施行令第39条の2の4）
- (7) 法附則第10条の2第2項の規定により読み替えて適用される法第73条の24第1項第1号及び第73条の25第1項に規定する政令で定める場合は、これらの規定に規定する特例適用住宅が居住の用に供するために独立的に区画された部分が100以上ある共同住宅等であつて、土地を取得した日から当該共同住宅等が新築されるまでの期間が3年を超えると見込まれることについてやむを得ない事情があると道府県知事が認めた場合とする。（法施行令附則第6条の17第2項）
- (8) 知事は、災害による場合のほか、特別の事情により減免の必要があると認めた不動産の取得者のうち、必要があると認める者に限り、不動産取得税を減免する。（府税条例第42条の18第1項第3号）
- (9) 府税条例第42条の18第1項第3号の規定により特別の事情により減免の必要があると認める不動産の取得者とは、公益性が高いと認められる事業の用に供する不動産の取得をした公共的団体等のほか、公益上その他特別の理由により減免の必要があると認める不動産の取得者のうち、知事が特に減免の必要があると認める者とする。（府税規則第24条の2）
- (10) 不動産取得税事務処理要領第10の1の(2)は、府税規則第24条の2の規定により知事が特に減免の必要があると認める不動産の取得者として、アからタを掲げている。特例適用住宅に係るものとして、サは、農地法（昭和27年法律第229号）の規定により知事等の許可を受けなければならない農地等に特例適用住宅を新築した場合、改正前の農地法の規定によって国から売り払われる土地に特例適用住宅を新築した場合と、スは、特例適用住宅が新築された場合で文化財保護法（昭和25年法律第214号）に基づく発掘調査が行われたことにより法第73条の24第1項第1号に該当しないこととなった場合としている。また、アからソに掲げるもののほかとして、タは、公益上その他特別の理由があると認める不動

産の取得としている。

## 2 認定した事実

審査庁から提出された諮問書の添付書類（審理員意見書、事件記録等）によれば、以下の事実が認められる。

- (1) 審査請求人は、平成27年12月21日、分筆前土地を取得した。
- (2) 審査請求人は、平成28年3月18日、分筆前土地において、新築予定の特例適用住宅の完成予定日を平成30年12月21日とする内容の特例適用住宅の用に供する土地の取得に対する不動産取得税の徴収猶予申告書を、処分庁に提出した。また、弁明書には、特例適用住宅の新築は、第1期4戸、第2期5戸、第3期6戸の計15戸の予定で計画していたことが記載されている。
- (3) 処分庁は、平成28年4月5日付けで、本件徴収金を賦課決定するとともに、同日、前記1(3)(5)の規定により平成30年12月21日を終期とする徴収猶予を決定した。
- (4) 審査請求人は、平成30年12月18日付けの本件徴収金に係る減額申告書及び減免申請書を提出し、処分庁は、同月19日にこれらを受領した。
- (5) 処分庁は、徴収猶予の終期である平成30年12月21日付けで、本件土地以外の土地に係る不動産取得税額を減額及び減免することを決定し、本件処分を行った。
- (6) 審査請求人は、平成31年2月15日付けで、本件審査請求を行った。

## 3 判断

### (1) 本件徴収金の減額等について

土地等の不動産を取得した場合、前記1(1)のとおり不動産取得税が課されるが、当該土地を取得した者が、その取得から3年以内に当該土地の上に特例適用住宅を新築した場合、前記1(2)(5)のとおり不動産取得税を減額するものとされている。また、当該土地を取得した者から不動産取得税の減額に係る申告があり、当該申告が真実であると認められるときは、前記1(3)(5)のとおり減額すべき額に相当する税額を土地の取得の日から3年以内の期間に限って徴収猶予するものとされている。

本件についてみると、審査請求人は、A市による行政指導等により特例適用住宅の新築に遅れが生じたとして、前記1(3)(7)の規定により徴収猶予期間が延長される場合に該当する旨主張し、徴収猶予期間及び特例適用住宅が新築されるまでの期間を延長することで、本件土地についても減額を求めている。

前記2(1)のとおり平成27年12月21日に本件土地部分を含む分筆

前土地を取得したことにより本件徴収金が課されたため、審査請求人が本件土地に係る不動産取得税の減額を受けるためには、前記1(2)(5)の規定により、平成30年12月21日までに本件土地の上に特例適用住宅を新築する必要があったが、同日までに本件土地の上に特例適用住宅が新築された事実は認められない。

また、前記1(5)のとおり、土地の取得の日から3年以内に特例適用住宅が新築されることが困難である場合は、前記1(7)の規定により、上記3年以内の期間を4年以内と読み替えて適用することができるが、これは、独立的に区画された部分が100以上ある共同住宅等が新築される場合であって、審査請求人が新築する、いわゆる一戸建て住宅(15戸)の場合は対象とならない。

以上のとおり、審査請求人が求める一部減額不承認の取消し並びに徴収猶予期間及び特例適用住宅が新築されるまでの期間の延長についての理由はない。

## (2) 本件徴収金の減免について

不動産取得税の減免については、前記1(4)(8)(9)のとおり、天災等により不動産取得税の減免を必要とする者及び公益性が高いと認められる事業の用に供する不動産の取得をした公共的団体等に対して行うことが規定されている。また、前記1(9)の規定による、公益上その他特別の理由により減免の必要があると認める不動産の取得者のうち、知事が特に減免の必要があると認める者については、前記1(10)のとおり示されている。

審査請求人は、A市による行政指導等により特例適用住宅の新築に遅れが生じた旨主張していることから、本件審査請求において本件徴収金の減免についても求めているものと推察する。ただ、審査請求人は、法や府税条例等に規定する不動産取得税の減免の必要があると認められる特別な事情等に該当する具体的な事実関係等を主張していないことから、処分庁が行った本件処分に、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、棄却されるべきである。

大阪府行政不服審査会第1部会

委員(部会長) 野一色 直人

委員 高島 淳子

委員 松村 信夫

物件目録

所在 ○○○○○○○○○○○○○

(分筆前)			(分筆後)		
地番	地目	地積	地番	地目	地積
○○○○○	○○	○○○○○○○○○㎡	○○○○○ ○	○○○○○	○○○○○○㎡
			○○○○○○○	○○	○○○○○㎡
			○○○○○○○	○○	○○○○○㎡
			○○○○○○○	○○	○○○○○㎡
			○○○○○○○	○○	○○○○○㎡
			○○○○○○○	○○	○○○○○㎡
			○○○○○○○	○○	○○○○○㎡
			○○○○○○○	○○	○○○○○㎡
			○○○○○○○	○○	○○○○○㎡
			○○○○○○○	○○	○○○○○㎡
			○○○○○○○	○○	○○○○○㎡
			○○○○○○○	○○	○○○○○㎡
			○○○○○○○	○○	○○○○○㎡
			○○○○○○○	○○	○○○○○㎡
○○○○○	○○	○○○○㎡	○○○○○ ○	○○	○○○○㎡
○○○○○	○○	○○○○㎡	○○○○○ ○	○○	○○○○㎡
○○○○○	○○	○○○○○○○㎡	○○○○○ ○	○○	○○○○○○㎡
○○○○○	○○	○○○○○○○㎡	○○○○○ ○	○○	○○○○○○㎡
○○○○○	○○	○○○○○○○㎡	○○○○○ ○	○○	○○○○○○㎡
○○○○○	○○	○○○○㎡	○○○○○ ○	○○○○○	○○○○㎡
			○○○○○○○	○○	○○○○㎡
			○○○○○○○	○○	○○○○㎡

※平成27年12月21日に審査請求人が取得した各土地について、分筆前欄は取得時点の状況を、分筆後欄は本件処分時の状況を示したもの。  
 ※分筆前欄の○○○○○は分筆後欄の○○○○○、○○○○○○ないし○○○○○○に分筆され、分筆前欄の○○○○○は分筆後欄の○○○○○、○○○○○○、○○○○○○に分筆されている。