

諮問番号：令和3年度(2021年度)諮問第6号

答申番号：令和3年度(2021年度)答申第6号

## 答 申 書

### 第1 審査会の結論

「熊本県南広域本部長（以下「処分庁」という。）が審査請求人に対して行った不動産取得税の賦課決定処分（以下「本件処分」という。）に係る令和3年（2021年）10月21日付け審査請求（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 審査関係人の主張の要旨

#### 1 審査請求人

審査請求人は、〇〇の土地及びその土地上の建物（以下「本件不動産」という。）の売買契約（以下「本件契約」という。）の締結に当たり、本件契約の相手方（以下「売主」という。）の親族全員の同意が条件である旨を売主に再三伝えていた。しかしながら、実際は、売主の実弟が同意していなかったにもかかわらず、そのことを伏せて、同意があったと説明し、審査請求人を信用させて本件契約を締結したものである。

売主の親族全員の同意があることは、本件不動産を買うことの重要な動機となっており、動機が売主に対して表示され、法律行為の内容となっていたものである。実弟の同意がないことを知っていれば、当然本件不動産は買わなかったものであり、本件契約に当たっては、司法書士立会いのもと、売主の親族全員の同意があることを確認した上で、契約書に署名しているのだから、審査請求人に重大な過失は存在しない。

また、本件契約は、売主からの一方的な申出により合意解除に至ったものであり、審査請求人には何ら利益を生じていない。

よって、本件契約は条件に違反するものであり、錯誤により無効であるから、本件処分の取消しを求める。

## 2 審査庁

審理員意見書のとおり本件処分に違法又は不当な点はなく、本件審査請求は棄却されるべきである。

## 第3 審理員意見書の要旨

### 1 結論

本件処分に違法又は不当な点はなく、本件審査請求は棄却されるべきである。

### 2 理由

#### (1) 民法第95条の錯誤に該当するかどうかについて

審査請求人は、売主の親族全員の同意が条件である旨売主に再三伝え、売主から親族全員の同意がある旨の説明を受けたことから本件契約を締結したが、契約締結後に売主から実弟の同意がなかったことを伝えられた旨主張している。このことは、民法（明治29年法律第89号）第95条第1項第2号の「表意者が法律行為の基礎とした事情についてのその認識が真実に反する錯誤」に当たると考えることができる。

しかしながら、民法第95条第1項の「取引上の社会通念に照らして重要なものである」かどうかについて、判例等から判断すれば、売買契約を締結する場合、所有者以外の者の同意がなくとも審査請求人と売主の売買契約は成立し、また、親族全員の同意を条件とすることは、審査請求人及び売主の認識では重要であっても、その種の取引において一般的に共有されている常識とまではいえないと考えられることから、民法第95条第1項に基づく意思表示の取消しはできない。

#### (2) 「不動産の取得」について

審査請求人による本件不動産の取得が、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」に該当するかどうかについて、審査請求人が本件不動産に関して何ら利益を

得ていない場合であっても、本件契約において民法第95条第1項に基づく意思表示の取消しができないとすれば、審査請求人は、一旦本件不動産を取得したことになることと判断できることから、法第73条の2第1項の「不動産の取得」に該当する。

#### 第4 調査審議の経過

令和4年（2022年） 2月 8日 審査庁から諮問  
3月10日 第1回審議  
3月22日 第2回審議

#### 第5 審査会の判断

##### 1 本件審査請求に係る審理手続

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。

##### 2 本件処分の適法性及び妥当性

###### (1) 法令等の定めについて

法第73条の2第1項では、「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。」とされている。

ここにいう「不動産の取得」の意義について、判例によると「不動産取得税は、いわゆる流通税の一種であり、不動産の取得者が当該不動産により取得しあるいは将来取得するであろう利益に着目して課せられるものではなく、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ることに照らすと、地方税法73条の2第1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、その経過的事実と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」（最高裁昭和45年（行ツ）第54号昭和48年（1973年）11月2日）とされている。

###### (2) 「不動産の取得」について

本件不動産に係る登記事項証明書（以下「本件証明書」という。）によ

ると、審査請求人は、令和3年（2021年）3月11日の売買を原因として本件不動産に係る所有権移転登記を行っていることが認められる。その後、令和3年（2021年）4月12日の合意解除を原因として本件不動産に係る所有権抹消登記が行われ、売主に本件不動産の所有権が回復しているという経過的事実に則してみれば、本件不動産の所有権が一旦審査請求人に移転したことは明らかであり、法第73条の2第1項の「不動産の取得」に該当するものといえる。

この点、審査請求人は、本件契約は錯誤により無効である旨主張するが、本件証明書においては、所有権抹消登記の原因が「合意解除」とされており、売主からの本件不動産の買い戻しの申出に応じて所有権抹消登記に至ったという趣旨の審査請求人の主張を考慮すると、双方合意の上で本件契約が解除されたものと解さざるを得ない。

また、審査請求人は、本件不動産に関して何ら利益を生じていない旨主張している。しかしながら、前記（1）の判例によると、不動産取得税は、不動産の取得者が当該不動産により取得しあるいは将来取得するであろう利益に着目して課せられるものではない。

以上のことから、本件処分において、審査請求人の不動産の取得が法第73条の2第1項の「不動産の取得」に該当するとした処分庁の判断は、違法又は不当であるとはいえない。

### 3 結論

以上により、本件処分に違法又は不当な点は認められないから、本件審査請求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。

熊本県行政不服審査会 第2部会

委員 大日方 信 春

委員 仲 次 利 光

委員 中 園 三千代