

諮問番号：令和6年度諮問第28号
答申番号：令和7年度答申第6号

答 申 書

第1 審査会の結論

〇〇〇〇〇〇〇府税事務所長（以下「処分庁」という。）が、令和4年12月5日付けで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。）第73条の2第1項及び大阪府税条例（昭和25年大阪府条例第75号。以下「府税条例」という。）第42条第1項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。）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 審査関係人等の主張の要旨

1 審査請求人

今回の不動産（以下「本件土地」という。）の贈与については実体がないため、真正な登記名義の回復により登記自体を当初のとおり回復させたものである。そのため、法第73条の2第1項及び府税条例第42条第1項に言う「不動産の取得」には該当しない。

したがって、本件処分の取消しを求める。

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）本件についてみると、次の事実が認められる。

ア 本件土地の全部事項証明書によると、令和2年2月17日の贈与を原因として、本件土地の所有者を本件審査請求外〇〇〇〇氏（審査請求人の子。以下「A氏」という。）とする、審査請求人の持分（8分の5）に係る全部移転登記が令和2年2月20日付けで行われていること。

イ 審査請求人及びA氏は、アの登記申請に係る権限を定めた委任状に署名及び押印を行っていること。

ウ アの登記申請に係る登記原因証明情報には、審査請求人による記名及び押印に加え、次の記載があること。

「2 登記の原因となる事実又は法律行為

(1) (中略)〔審査請求人〕は、(中略)〔A氏〕に対し、令和2年2月17日、本件不動産の共有持分全部(以下「本物件」という。)を贈与し、(中略)〔A氏〕はこれを受諾した。

(2) よって、本物件は、同日、(中略)〔審査請求人〕から(中略)〔A氏〕に移転した。」

エ 処分庁は、アの事実に基づいて、令和2年8月5日付けで不動産取得税の賦課決定処分を行ったところ、A氏より、令和2年9月1日付けで減額申告がなされていること。そして、一部減額後の税額については、納付されていること。

オ 本件土地の全部事項証明書によると、真正な登記名義の回復を原因として、所有者を審査請求人とするA氏持分(8分の5)の一部移転登記が、令和4年2月25日付けで行われていること。

カ 処分庁は、オの事実に基づいて本件処分を行ったこと。

(2) これに対し、審査請求人は、本件土地の持分(8分の5)について、贈与の意思がないまま登記に及んだので、令和2年の贈与には実体がなく、この登記を元どおりの状態に戻すために令和4年の名義回復を行ったものであるから、法第73条の2第1項及び府税条例第42条第1項に規定する「不動産の取得」には当たらないと主張し、本件処分の取消しを求めている。

そこで、この点について検討したところ、次のとおりである。

ア まず、審査請求人は、真正な登記名義の回復を原因とする登記の法律効果として、その旨の文言が登記簿に公示されることによって、登記がなかったと判断され、その内容が遡及するものであると主張している。しかし、大阪高等裁判所昭和38年2月28日判決(高等裁判所民事判例集16巻1号42頁。以下「昭和38年大阪高判」という。)によれば、登記の推定力は、権利変動の態様や過程にまで及ぶものではないとされているとともに、登記には公信力が認められていないことからすると、本件においても、登記原因が真正な登記名義の回復であることをもって、ただちに登記内容が遡及するものとは判断できないため、審査請求人の主張を採用することはできない。

すなわち、登記原因の記載の如何にかかわらず、権利関係の実体に着目して、本件土地の取得の有無を判断することになる。

イ 次に、令和2年の贈与が行われるまでの経過によると、審査請求人は、

建築を進める目的のためにやむを得ず手続きを行っただけであって、本件土地を贈与する意思がなかったとの事情を述べている。

確かに、審査請求人は、本件土地上に建物の建築を進める目的のために、本件土地に係る持分（8分の5）の所有権を移転することで、A氏の単独名義にする必要があったとの状況が窺える。しかし、民法第176条において、一般に物権（所有権）の移転は、当事者の意思表示のみによってその効力を生じるところ、前記（1）ウによれば、登記原因証明情報には、審査請求人による記名及び押印の上、「（中略）〔審査請求人〕は、（中略）〔A氏〕に対し、令和2年2月17日、本件不動産の共有持分全部（以下「本物件」という）を贈与し、（中略）〔A氏〕はこれを受諾した。」「よって、本物件は、同日、（中略）〔審査請求人〕から（中略）〔A氏〕に移転した。」との記載がある。また、審査請求人は、本件土地の贈与に係る契約書にサインと押印をするよう指示を受けたので応じただけであって、贈与がどういうことか分かっていなかった旨を主張する一方で、建物の建築を進める目的のために必要な行為を行ったという認識だったとも述べられている。そして、前記（1）ウの登記原因証明情報が作成されている事実も併せて鑑みると、客観的にも、自らの意思で審査請求人の持分（8分の5）をA氏に贈与していると判断せざるを得ない。

そうすると、令和2年の贈与は、審査請求人が本件土地に係る持分（8分の5）をA氏に帰属させるために、贈与による所有権移転を是認したものと解するのが相当であり、審査請求人には本件土地を贈与する意思がなかったとの主張は認められない。

ウ また、審査請求人は、審査請求人及びA氏は本件土地を贈与する、されるという意思を持って登記に及んだのではなく、意思のないまま贈与の登記をしてしまったと主張している。

しかし、前記（1）イのとおり、審査請求人及びA氏は、登記申請に係る権限を定めた委任状に署名及び押印を行っていることから、本件土地に係る審査請求人持分（8分の5）をA氏に移転するために、登記の手続きを承諾していたと解さざるを得ない。さらに、前記（1）エのとおり、処分庁が行った本件土地の取得に係る令和2年8月5日付けの不動産取得税の賦課決定処分に対して、A氏より令和2年9月1日付けで減額申告がなされ、減額後の税額が納付されていることを踏まえると、A氏は贈与による本件土地の取得を自認していたというべきである。

これらの事実を考慮すると、前記（1）アは、建築を進める目的のためという審査請求人の意思に基づき、本件土地をA氏の単独名義にす

るために行われた登記であるとみるべきであり、審査請求人及びA氏が贈与の意思がないまま登記に及んだとする主張は不自然であると言わざるを得ない。

エ 一方で、審査請求人によると、本件土地を元どおりの共有状態に戻すために令和4年の名義回復を行ったものであり、法第73条の2第1項及び府税条例第42条第1項に規定する「不動産の取得」には当たらないと主張している。

この点について、審査請求人及びA氏には、真正な登記名義の回復を原因とする所有権移転登記によって、当事者間では本件土地に係る持分割合を当初の権利状態に符合させようとする意図があったとしても、最高裁判所昭和48年11月16日第2小法廷判決（民集27巻10号1333頁。以下「昭和48年最判」という。）のとおり、「不動産の取得」とは、その取得の原因等の如何を問わず、所有権移転の形式による不動産の取得のすべての場合を含むと解されていることから、これをもって法第73条の2第1項及び府税条例第42条第1項に規定する「不動産の取得」の事実が消滅するものではない。そして、これまでの経過的事実を踏まえると、審査請求人は、令和2年の贈与によって本件土地に係る審査請求人持分（8分の5）を一旦喪失し、令和4年の名義回復によってA氏持分（8分の5）を再び取得したものと解することが相当である。

したがって、令和4年の名義回復に基づき、審査請求人による本件土地に係るA氏持分（8分の5）の取得が認められる以上、審査請求人の主張を採用することはできない。

オ なお、審査請求人の主張によれば、令和5年2月現在で贈与税が課されていないことをもって、税務署においても本件土地の贈与がなかったものと判断されたとしている。

しかし、大阪地方裁判所令和3年3月4日判決（令元（行ウ）146号）のとおり、不動産取得税と贈与税は法的性質を異にするものであり、不動産取得税が特定の不動産に係る取得を課税対象とする租税であることを考慮すると、贈与税が課されているかどうかによって、本件処分判断に影響を及ぼすものではないため、審査請求人の主張は認められない。

(3) 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、令和4年の名義回復により、本件土地に係るA氏持分（8分の5）を審査請求人が取得したと認めることが相当であるため、本件処分に違法又は不当な点は認められない。

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7年2月 6日 諮問の受付

令和7年2月 7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：2月21日（4月2日付け
提出

口頭意見陳述申立期限：2月21日（4月2日付け
提出)

令和7年2月27日 第1回審議

令和7年3月21日 第2回審議

令和7年4月18日 第3回審議

令和7年5月28日 審査請求人代理人による口頭意見陳述の実施
第4回審議

第5 審査会の判断

1 法令等の規定

(1) 法第73条の2第1項は、「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。」と定め、これを受けて、府税条例第42条第1項は、「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。」と定めている。

(2) 民法(明治29年法律第89号)第176条は、「物権の設定及び移転は、当事者の意思表示のみによって、その効力を生ずる。」と定めている。同法第549条は、「贈与は、当事者の一方がある財産を無償で相手方に与える意思を表示し、相手方が受諾をすることによって、その効力を生ずる。」と定めている。

(3) 不動産登記法(平成16年法律第123号)第61条は、「権利に関する登記を申請する場合には、申請人は、法令に別段の定めがある場合を除き、その申請情報と併せて登記原因を証する情報を提供しなければならない。」と定めている。

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(事件記録)によれば、以下の事実が認められる。

- (1) 令和2年2月17日の贈与を原因として、本件土地の所有者をA氏とする、審査請求人の不動産(持分8分の5)に係る所有権の全部移転登記が令和2年2月20日付けで行われた。

当該登記の申請に当たり、不動産登記法第61条の規定に基づき大阪法務局〇〇〇出張所に提出された「登記原因証明情報」には、「1 登記申請事項の要項」として、「(1) 登記の目的 (中略) [審査請求人] 持分全部移転 (2) 登記の原因 令和2年2月17日贈与 (3) 当事者 権利者 持分8分の5 (中略) [A氏氏名] 義務者 (中略) [審査請求人氏名]」等と、「2 登記の原因となる事実又は法律行為」として、「(1) (中略) [審査請求人] は、(中略) [A氏] に対し、令和2年2月17日、本件不動産の共有持分全部(以下「本物件という。」)を贈与し、(中略) [A氏] はこれを受諾した。(2) よって、本物件は、同日、(中略) [審査請求人] から(中略) [A氏] に移転した。」と記載され、「上記の登記原因のとおり相違ありません。」と記された上、審査請求人の記名及び押印がなされていた。

また、令和2年2月17日、審査請求人及びA氏がそれぞれ本件登記に関する権限を司法書士法人に委任した際の委任状には、それぞれ「登記の目的 (中略) [審査請求人] 持分全部移転 原因日付 令和2年2月17日贈与 権利者 持分8分の5 (中略) [A氏氏名] 義務者 (中略) [審査請求人氏名]」等と記された上、それぞれ審査請求人及びA氏の署名及び押印がなされていた。

- (2) 令和2年8月5日付けで、処分庁は、A氏に対し、本件土地の取得に対し、不動産取得税の賦課決定処分を行った。
- (3) 令和2年8月30日付けで、A氏は、処分庁に対し、「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減額」の申告を行った(なお、審査庁の主張によれば、A氏は、当該一部減額後の税額を納付済みである。))。
- (4) A氏は、令和4年1月31日付けで〇〇〇税務署に対して提出した書面において、本件土地上に建物を建築する建築業者との建築に係る契約締結の条件として、銀行ローン契約の締結が必須とされ、さらに、当該融資を受けるため本件土地をA氏の単独名義とすることが保証協会による同意の条件とされたことから、建築業者が作成した贈与契約書に審査請求人及びA氏がサインと押印をしたのであって、審査請求人にもA氏にも贈与の意思や認識はなく、ただA氏は「建築を進めるうえで仕方ないと思い同意した」のみであり、また、審査請求人も「A氏が契約書に書けとあったから書いたに過ぎない」のであるから、贈与という概念の発生はない旨を述べている(なお、A氏は、錯誤を理由とする審査請求人による登記の回復には保証協会による同意が得られなかったため、ローン借換えを通じた登記の回復を別途試みている旨も述べている。))。もっとも、審査請求人は、令和5年6月15

日付けの審理員あて「回答書」において、「贈与契約書はない」と回答しており、他に令和2年2月17日付の贈与に係る審査請求人及びA氏の意思を直接裏付ける証拠は存しない。

- (5) 令和4年2月25日、「真正な登記名義の回復」を理由とする同月24日付けの「登記原因証明情報」により、A氏から本件土地の持分（8分の5）を審査請求人に移転する登記がなされた。

当該「登記原因証明情報」には、「1 登記申請情報の要項」として、「(1) 登記の目的 所有権一部移転 (2) 登記の原因 真正な登記名義の回復 (3) 当事者 権利者（「甲」）（中略）持分8分の5（中略）〔審査請求人氏名〕 義務者（「乙」）（中略）〔A氏氏名〕」等と、「2 登記の原因となる事実又は法律行為」として、「(1) 令和1年12月ごろ、本件土地上に建物を建築するべく建築業者へ建築の申込をしたところ、建築業者より、現在本件不動産の登記名義が甲・乙2名になっているため乙の単独所有としなければ契約することができないとの申し入れがあった。(2) そこで、甲及び乙は双方贈与の意思がないにもかかわらず、形式上本件不動産の登記名義を乙の単独所有にすることとし、令和2年2月17日贈与を原因とする本件不動産の甲持分全部移転登記（令和2年2月20日大阪法務局〇〇〇出張所受付第〇〇〇〇号）がなされた。(3) 上記のとおり甲・乙双方本件不動産の甲持分贈与の意思はなく、上記登記は無効であるためこれを抹消する登記を行うべきところ、抹消登記に必要となる、抵当権者の協力を得ることができない。(4) よって、乙は甲に対し、(2)の登記により甲から乙に移転した本件不動産の持分8分の5を真正な登記名義の回復を原因として移転する。」と記載され、「上記の登記原因のとおり相違ありません。」と記された上、審査請求人及びA氏の署名及び押印がなされていた。

- (6) 令和4年12月5日付けで、処分庁は、前記(5)により審査請求人が本件土地の持分（8分の5）を取得したことに対し、不動産取得税の賦課決定（本件処分）を行った。

- (7) 令和5年2月27日付けで、審査請求人は、本件審査請求を行った。

3 判断

- (1) 本件についてみると、次の事実が認められる。

ア 本件土地の全部事項証明書によると、令和2年2月17日の贈与を原因として、本件土地の所有者をA氏とする審査請求人持分（8分の5）の所有権に係る全部移転登記が、令和2年2月20日付けで行われていること。

イ 審査請求人及びA氏は、アの登記申請に係る権限を定めた司法書士法人に対する委任状に、それぞれ署名及び押印を行っていること。

ウ アの登記申請に係る「登記原因証明情報」には、審査請求人による記名及び押印に加え、次の記載があること。

「2 登記の原因となる事実又は法律行為

(1) (中略)〔審査請求人〕は、(中略)〔A氏〕に対し、令和2年2月17日、本件不動産の共有持分全部(以下「本物件」という。)を贈与し、(中略)〔A氏〕はこれを受諾した。

(2) よって、本物件は、同日、(中略)〔審査請求人〕から(中略)〔A氏〕に移転した。」

エ 処分庁は、アの事実に基づいて、令和2年8月5日付けで不動産取得税の賦課決定処分を行ったところ、これに対してA氏から贈与はなかった等の申立てはなく、令和2年9月1日付けで減額申告がなされていること(なお、審査庁の主張によれば、A氏は、当該一部減額後の税額を納付済みである。)

オ 本件土地の全部事項証明書によると、真正な登記名義の回復を原因として、所有者を審査請求人とするA氏持分(8分の5)の一部移転登記が令和4年2月25日付けで行われていること。

カ 処分庁は、オの事実に基づいて本件処分を行ったこと。

(2) これに対し、審査請求人は、本件土地の持分(8分の5)について、贈与の意思がないまま登記に及んだので、令和2年の贈与には実体がなく、この登記を元どおりの状態に戻すために令和4年の名義回復を行ったものであるから、法第73条の2第1項及び府税条例第42条第1項に規定する「不動産の取得」には当たらないと主張し、本件処分の取消しを求めている。そこで、この点について検討したところ、次のとおりである。

ア まず、審査請求人は、真正な登記名義の回復を原因とする登記の法律効果として、その旨の文言が登記簿に公示されることによって、登記がなかったと判断され、その内容が遡及するものであると主張している。

しかし、登記の推定力は、権利変動の態様や過程にまで及ぶものではなく(昭和38年大阪高判参照)、登記には公信力が認められていないことからすると、本件においても、登記原因が真正な登記名義の回復であることをもって、ただちに登記内容が遡及するものとは判断できないため、審査請求人の主張を採用することはできない。

イ 次に、令和2年の贈与が行われるまでの経過によると、審査請求人は、本件土地上の建物の建築を進める目的のためにやむを得ず手続きを行っただけであって、本件土地を贈与する意思はなかったとの事情を述べている。

民法第176条によれば、一般に物権(所有権)の移転は、当事者

の意思表示のみによってその効力を生じるところ、贈与契約には、物権変動の意思表示が含まれると解されるから、特段の事情がない限り、贈与契約の効力が生じると、所有権の移転の効果も生じると解される。

令和2年の贈与契約に係る書面はないとしても、(1)ウによれば、「登記原因証明情報」には、審査請求人による記名及び押印の上、「(中略)〔審査請求人〕は、(中略)〔A氏〕に対し、令和2年2月17日、本件不動産の共有持分全部(以下「本物件」という)を贈与し、(中略)〔A氏〕はこれを受諾した。」「よって、本物件は、同日、(中略)〔審査請求人〕から(中略)〔A氏〕に移転した。」との記載がある。

また、審査請求人は、本件土地の贈与に係る契約書にサインと押印をするよう指示を受けたので応じただけであって、贈与がどういうことか分かっていなかった旨を主張する一方で、建物の建築を進める目的のために必要な行為を行ったという認識だったとも述べている。そうであれば、(1)ウの「登記原因証明情報」に明記された審査請求人の贈与の意思との間に特段の矛盾は無く、客観的にも、審査請求人は、自らの意思でその持分(8分の5)をA氏に無償で与える意思を伴って贈与していると判断せざるを得ない。また、A氏も、上記のとおり令和4年1月31日付けで〇〇〇税務署に対して提出した書面において、令和2年の贈与につき「建築を進めるうえで仕方ないと思い同意した」と述べており、建物の建築に伴う融資の条件となる保証会社の同意を得べく審査請求人の持分(8分の5)を取得する意思を伴って審査請求人の贈与の申し出を受諾したと認められ、「登記原因証明情報」記載の上記内容を否定すべき事情は見出せないというべきである。

そうすると、令和2年の贈与は、「登記原因証明情報」記載のとおり有効に成立していると解するのが相当であり、審査請求人には本件土地を贈与する意思がなかったとの主張は認められない。

ウ また、審査請求人は、審査請求人及びA氏は本件土地を贈与する、されるという意思を持って登記に及んだのではなく、意思のないまま贈与の登記をしてしまった旨、また、審査請求人及びA氏ともに法的知識が皆無であった旨を主張するとともに、主張書面及び口頭意見陳述において、民法第176条の規定により物権の移転は当事者の意思のみによって効力を生じるのであって、本件においてはそもそも審査請求人にもA氏にもその意思がないことを登記時に確認している(処分庁は確認していない)旨主張している。

しかし、(1)イのとおり、審査請求人及びA氏は、登記申請に係る権限を定めた司法書士法人に対する委任状にそれぞれ署名及び押印を行っていることから、本件土地に係る審査請求人の持分(8分の5)

をA氏に移転するために、登記の手続きを承諾していたと解さざるを得ない。さらに、(1)エのとおり、処分庁が行った本件土地の取得に係る令和2年8月5日付けの不動産取得税の賦課決定処分に対して、令和2年9月1日付けで減額申告がなされていること（さらに、審査庁の主張によれば、A氏が当該一部減額後の税額を納付していること）を踏まえると、A氏は贈与による本件土地の取得を自認していたというべきである。よって、このような主張によって、前述のとおり令和2年の贈与契約が有効に成立している点を否定することはできない。

これらの事実を考慮すると、(1)アは、建築に係る融資の条件となる保証会社の同意を得るという目的の下で、審査請求人とA氏との間で有効に成立した贈与契約に基づき、本件土地をA氏の単独名義にするために行われた登記であるというべきであり、審査請求人及びA氏が、贈与の意思がないまま上記の登記に及んだとは認められない。

エ 一方で、審査請求人は、本件土地を元どおりの共有状態に戻すため、「真正な登記名義の回復」を原因として令和4年の名義回復を行ったものであり、これは法第73条の2第1項に規定する「不動産の取得」には当たらず、不動産取得税は課されない旨主張している。

だが、令和2年の贈与契約が有効に成立していると認められる以上、「真正な登記名義の回復」という主張は、その前提を欠くといわざるを得ない。また、法第73条の2第1項（府税条例第42条第1項）にいう「不動産の取得」とは、昭和48年最判が示すとおり、その取得の原因等の如何を問わず、所有権移転の形式による不動産の取得のすべての場合を含むと解されるのであり、このような判示は、不動産取得税が流通税であり、取引（所有権の移転を伴う不動産取引）自体に担税力を見出して課されるものであるという基本的な理解を反映している。

本件では、特に適用を除外する法の定めがない限り、令和2年の贈与契約による所有権の移転と、令和4年の「真正な登記名義の回復」を登記原因とする所有権の移転は、いずれも不動産取得税の課税要件である「不動産の取得」に該当する事実であるというべきであり、前者でA氏に同税が課されていたとしても、審査請求人に対し後者を理由に同税を課することが妨げられるわけではない。

オ なお、審査請求人は、令和5年2月現在で贈与税が課されていないことをもって、税務署においても本件土地の贈与がなかったものと判断された旨主張している。

しかし、不動産取得税と贈与税は法的性質を異にするものであり、贈与税が、相続税を補完すべく、個人間の贈与により無償取得された

財産の経済的価値に担税力を見出して年次で課されるものであるのに対し、不動産取得税は、前述のとおり流通税に属し、個々の取引（不動産の取得）自体に担税力を見出して課されるものであるから、課税要件の充足を判断する際の考慮要素やその比重の違い等から、課税の有無に違いが生じる場合がありうるのは当然である。したがって、審査請求人（又はA氏）に対し贈与税が課されているかどうかによって、本件処分に対する判断に影響を及ぼすものではないから、審査請求人の主張は認められない。

- (3) これらのことから、処分庁が認定したとおり、令和4年の名義回復により、本件土地に係るA氏の持分（8分の5）を審査請求人が取得したと認めることが相当であるため、本件処分に違法又は不当な点は認められない。
- (4) 以上を踏まえると、本件審査請求は、行政不服審査法（平成26年法律第68号）第45条第2項の規定により、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） 一高 龍司

委員 渋谷 麻衣子

委員 酒井 貴子