

出典：裁判所ホームページ（<https://www.courts.go.jp>）の裁判例情報をもとに作成

事件番号	昭和 58(行ツ)19	原審裁判所名	東京高等裁判所
事件名	不動産取得税賦課決定取消	原審事件番号	昭和 56(行コ)80
裁判年月日	昭和 59 年 12 月 7 日	原審裁判年月日	昭和 57 年 11 月 30 日
法廷名	最高裁判所第二小法廷		
裁判種別	判決		
結果	棄却		
判例集等	民集 第 38 卷 12 号 1287 頁		

判示事項	新築の家屋が固定資産税の課税客体となる時期
裁判要旨	新築の家屋は、一連の新築工事が完了した時に、固定資産税の課税客体となる。

全 文	
主 文	
	本件上告を棄却する。 上告費用は上告人の負担とする。
理 由	
	上告代理人竹田平の上告理由について 地方税法によれば、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、右の価格は、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、固定資産課税台帳に固定資産の価格が登録されていない不動産については自治大臣の定める固定資産評価基準により、それぞれ決定する、とされている（七三条の二三第一項、七三条の二一第一項、二項）。そして、昭和五〇年一月二二日付け自治省告示第二五二号による改正後の固定資産評価基準（昭和三八年自治省告示第一五八号）によれば、固定資産税に係る昭和五一年度から昭和五三年度までの各年度における家屋の評価に限り、再建築費評点数に自治大臣が別に指示する再建築費評点補正率（非木造家屋にあつては一・四）を乗ずる、ただし、昭和五一年度における「在来分の家屋」の評価に限り、右改正後の基準によつて求めた家屋の価額が右改正前の基準によつて求めた家屋の価額を超えるものについては、後者の価額による、「在来分の家屋」とは「新增分の家屋」以外の家屋をいい、「新增分の家屋」とは当該年度において新たに固定資産税の課税客体となる家屋をいう、とされている。固定資産税の賦課期日は、当該年度の初日の属する年の一月一日である（地方税法三五九条）から、昭和五〇年一月一日現在で既に固定資産税の課税客体となつていた家屋は昭和五一年度における「在来分の家屋」に該当し、昭和五〇年一月二日から昭和五一年一月一日までに新築された家屋は昭和五一年度における「新增分の家屋」に該当することとなる。上告人は、昭和五一年八月一八日、D商事株式会社から売買により本件建物を取得したが、本件建物については固定資産課税台帳に固定資産の価格が登録されていなかったため、被上告人は、本件建物が昭和五一年度における「新增分の家屋」に該当するとして右改正後の基準によりその価格を決定した上、本件不動産取得税賦課決定をした。原判決は、本件建物は昭和五〇年一月一日現在においてははまだその新築工事が完了していなかったため固定資産税の課税客体となつておらず、同年二月ころに課税客体となつたのであるから、昭和五一年度における「新增分の家屋」に該当するとして、本件不動産取得税賦課決定を適法と判断した。論旨は、要するに、本件建物は昭和五〇年一月一日現在で既に固定資産税の課税客体となつていたので、昭和五

一年度における「在来分の家屋」に該当するにもかかわらず、原判決がこれを「新增分の家屋」に該当すると判断したのは法令の解釈を誤るものである、というのである。

思うに、固定資産税は、家屋等の資産価値に着目し、その所有という事実に担税力を認めて課する一種の財産税であるところ、新築の家屋の場合は、一連の新築工事が完了した段階において初めて家屋としての資産価値が定まり、その正確な評価が可能になるというべきである。また、新築工事中の建造物が、工事の途中においても、一定の段階で土地を離れた独立の不動産となる場合のあることは否定できないが、独立の不動産となる時期及びその時期における所有権の帰属を認定判断することは課税技術的に必ずしも容易なことではないのであつて、工事途中の建造物を課税客体とすることは、固定資産の持つ資産価値に着目しつつ明確な基準の下に公平な課税を図るべき固定資産税制度の趣旨に沿うものとはいうことができない。そして、地方税法は、固定資産税につきいわゆる台帳課税主義を採用し、家屋については、第一次的に建物登記簿の登記によつて納税義務者たる所有者を把握することとし、三八一条七項において、市町村長は建物登記簿に「登記されるべき家屋」が登記されていないため課税上支障があると認める場合においては当該家屋の所在地を管轄する登記所にその登記をすることを申し出ることができる旨規定しているが、ここにいう「登記されるべき家屋」とは、不動産登記法九三条一項及び一五九条ノ二の規定により建物表示登記の申請義務を課せられた家屋であり、それは一連の新築工事が完了した家屋をいうと解される。更に、地方税法は、三四九条二項において、固定資産税の課税標準たる家屋の価格に係る「家屋の改築又は損壊その他これらに類する特別の事情」がある場合の評価替えについて規定しているが、一連の新築工事における続行工事を右規定にいう改築又はこれに類するものと見ることは困難であつて、地方税法が右続行工事による価値の増加を理由とする右価格の評価替えを予定しているとはいひ難い。以上のような固定資産税の性質目的及び地方税法の規定の仕方からすれば、新築の家屋は、一連の新築工事が完了した時に、固定資産税の課税客体となると解するのが相当である。

これを本件について見るに、原審の適法に確定したところによると、本件建物は、注文者D商事株式会社と請負人E工業株式会社との間の請負契約に基づき新築された鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下一階地上一二階建店舗・事務所・旅館で、昭和五〇年一月一日現在においては、基礎工事、鉄骨鉄筋工事及びコンクリート工事が完了し、コンクリートの壁及び床もほぼ出来上つていたが、内部仕上工事、すなわち床工事、内壁工事、天井工事、照明器具の設置等が全体として未完成の状態にあつたところ、E工業株式会社は、同月一杯かかつて右内部仕上工事を完成し、同年二月に請負代金の約八〇パーセントを受領して本件建物をD商事株式会社に引き渡した、というのである。そうであるとすれば、本件建物は、昭和五〇年一月一日現在においては、一連の新築工事がいまだ完了しておらず、したがつて固定資産税の課税客体となつていなかったもので、同年二月ころに初めて課税客体となつたというべきであるから、昭和五一年度においては固定資産評価基準にいう「新增分の家屋」に該当するものであり、このことを前提とする本件不動産取得税賦課決定は適法というべきである。これと同旨の原審の判断は、正当として是認することができ、その過程に所論の違法はない。論旨は、採用することができない。

よつて、行政事件訴訟法七条、民訴法四〇一条、九五条、八九条に従い、裁判官全員一致の意見で、主文のとおり判決する。

(最高裁判所第二小法廷 裁判長裁判官 島谷六郎 裁判官 木下忠良 裁判官 鹽野宜慶 裁判官 大橋進 裁判官 牧圭次)

※参考：判例タイムズ 548 号 130 頁、判例時報 1143 号 60 頁、金融商事判例 714 号 45 頁、
不動産取引の紛争と裁判例〈増補版〉RETIO1105 頁