

主 文

- 1 原判決のうち上告人敗訴部分を破棄する。
- 2 前項の部分につき、被上告人の控訴を棄却する。
- 3 控訴費用及び上告費用は被上告人の負担とする。

理 由

上告代理人片桐章典ほかの上告受理申立て理由（ただし、排除されたものを除く。）について

1 本件は、建物を新築して取得した被上告人が、その取得に関して上告人がした不動産取得税賦課決定は、その課税標準額が取得の時点における建物の適正な時価を超えており違法であると主張して、上記決定を争っている事案である。

2 原審の適法に確定した事実関係等の概要は、次のとおりである。

(1) 地方税法73条の13は、不動産取得税の課税標準を、不動産を取得した時における不動産の価格とする旨規定し、同条にいう価格について、同法73条5号は、適正な時価をいうと規定している。また、同法73条の21第2項は、固定資産課税台帳に固定資産の価格が登録されていない不動産に係る不動産取得税の課税標準となるべき価格について、同法388条1項の固定資産評価基準によって決定するものとする旨規定する。

自治大臣が地方税法388条1項（平成11年法律第87号による改正前のもの）に基づいて定めた固定資産評価基準（昭和38年自治省告示第158号。平成8年自治省告示第192号による改正前のもの。以下「評価基準」という。）は、木造家屋以外の家屋の評価について、各個の家屋につき、その再建築費評点数を基礎として、これに損耗の状況による減点等を行って評点数を付設し、当該評点数を所定の評点1点当たりの価額に乗じて各個の家屋の価額を求める方法によるものとする旨定め、再建築費評点数を算出する方法の一つとして、当該家屋につき適用すべき非木造家屋再建築費評点基準表によって求めた標準評点数に基づく方法を定める。なお、平成6年度に係る評価基準における上記の標準評点数は、平成4年1月現在の東京都（特別区の区域）における物価水準により算定した工事原価に相当する費用に基づいて算出されたものである。

(2) 被上告人は、第1審判決別紙物件目録記載の建物（鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建。以下「本件建物」という。）を新築し、平成7年11月にその使用を開始してこれを取得した（以下、この取得を「本件取得」という。）。

(3) 上告人は、本件取得の直近の固定資産税に関する基準年度である平成6年度に係る評価基準の定める上記方法に従って本件建物を評価し、その評価額1億0857万1334円に基づいて、平成8年2月9日付けで、本件取得につき、課税標準額を1億0857万1000円、納付すべき税額を434万2800円とする不動産取得税賦課決定をした。

3 原審は、前記事実関係等の下において、次のとおり判断し、上記決定のうち、課税標準額1億0178万4000円、納付すべき税額407万1300円を超える部分を取り消すべきものとした。

(1) 固定資産課税台帳に価格が登録されていない不動産について、評価基準に従って決定された価格が、不動産取得税の課税標準となるべき価格である適正な時価を上回るときは、その限度で当該価格の決定は違法となる。評価基準の定める上記のような家屋の評価方法については、一般的な合理性を肯定することができ、評価基準に従って決定した価格は、この方法によっては再建築費を適切に算定することができないなどの特別の事情の存しない限り、家屋の適正な時価であると推認される。

(2) 新築家屋の請負金額は、施主と請負人との間に特殊な関係がなく、正常な価格交渉がされて請負契約が成立する限り、適正な時価を反映するものといえることができる。本件建物の実際の建築費は、請負金額からおよそ9397万円程度と推認される所、その正確性や請負契約締結の際の特殊な事情の有無については必ずしも十分な立証があるといえないが、本件建物の適正な時価を判断するに当たり、上記の建築費と評価基準による前記評価額との隔たりを看過することはできない。

また、平成4年から同7年にかけて、一般的に建築費に関する物価水準は相当程度下落しており（建設省建設経済局調査情報課発行の「建築統計年報」による各年に着工された建築物の床面積と工事費予定額から求めた1平方メートル当たりの工事費予定額は、鉄骨造の場合約11.8%減少している。）、同4年1月現在の物価水準に基づいて算出された標準評点数をそのまま適用した場合には、本件取得の時点における本件建物の再建築費を適正に算定することができない可能性がある。

そうすると、本件取得の時点における本件建物の評価については、前記の特別の事情が存するというべきである。そして、同時点における本件建物の時価は、被上告人の提出に係る不動産鑑定評価書による評価額1億0178万4000円を超えないものと認めるのが相当である。

4 しかしながら、原審の上記3(2)の判断は是認することができない。その理由は、次のとおりである。

評価基準に定める前記2(1)の家屋の評価方法は、一般的な合理性があるといえることができ、本件建物について評価基準に従って決定した価格は、評価基準が定める評価方法によっては再建築費を適切に算定することができないなどの特別の事情の存しない限り、その適正な時価と推認するのが相当であることは、原判決の説示するとおりである（最高裁平成11年(行ヒ)第182号同15年7月18日第二小法廷判決・裁判集民事210号283頁参照）。

一方、原審の推認する本件建物の建築費の金額については、その基礎となる請負金額が当事者間の正常な価格交渉によるものか否かも不明であって、そもそも、このような金額と評価基準が定める評価方法による評価額との間に隔たりがあることが上記評価額の適正

さを左右するものということとはできない。また、建築費に関する物価水準の下落により前記の標準評点数をそのまま適用した場合に再建築費を適正に算定することができない可能性があるという原審の指摘は、あくまで一般的、抽象的な可能性をいうものにすぎず、本件建物について上記の評価方法による評価を下回る評価を相当とする具体的事情を指摘するものではない。したがって、原審の指摘する上記 3 (2) の事情をもって、本件取得の時点における本件建物の評価につき上記の特別の事情が存するということができない。他に、本件において上記の特別の事情が存することはいかなるわけでもない。

5 以上によれば、上記と異なる見解の下に被上告人の請求の一部を認容した原審の判断には、判決に影響を及ぼすことが明らかな法令の違反がある。論旨はこの趣旨をいうものとして理由があり、原判決のうち上告人敗訴部分は破棄を免れない。そして、以上説示したところによれば、被上告人の請求は理由がなく、これを棄却した第 1 審判決の結論は相当であるから、上記部分に係る被上告人の控訴を棄却すべきである。

よって、裁判官全員一致の意見で、主文のとおり判決する。

(裁判長裁判官 横尾和子 裁判官 甲斐中辰夫 泉徳治 才口千晴 涌井紀夫)