

○ 主文

本件各控訴を棄却する。
控訴費用は控訴人らの負担とする。

○ 事実

第一 当事者が求めた裁判

(控訴人ら)

1 原判決を取り消す。

2 被控訴人が、控訴人Aに対し、同控訴人の昭和五五年分の所得税について、同五八年六月三〇日付でした更正のうち総所得金額四八七万一三三五円、分離課税の長期譲渡所得の金額四九〇八万七七四九円、税額一一二一四〇〇〇円を超える部分及び過少申告加算税賦課決定を取り消す。

3 被控訴人が、控訴人Bに対し、同控訴人の昭和五五年分の所得税について、同五八年六月三〇日付でした更正のうち総所得金額二〇六万六四〇八円、分離課税の長期譲渡所得の金額一〇八万三〇二円、税額二五万三〇〇〇円を超える部分及び過少申告加算税賦課決定を取消す。

4 訴訟費用は、第一、二審とも被控訴人の負担とする。

(被控訴人)

主文同旨

第二 当事者の主張

当事者間に争いのない事実と争点は、争点に関する当事者双方の主張として左に付加するほかは、原判決事実及び理由の第二事案の概要(原判決二丁表八行目から七丁裏六行目まで)に記載されたとおりであるから、ここにこれを引用する。

(控訴人らの争点に関する主張)

1 租税特別措置法三七条の五の立法経過及び趣旨からすれば、本件建物及び隣接建物が、法の予定する三大都市圏の既成市街地内の土地の有効利用と住宅の供給増加という要請を充たしているかどうかの観点から、これを解釈適用すべきものであるから、本件建物と隣接建物とが「一棟の中高層建物」であり、かつその建物内に複数以上の相当数の共同住宅が存在しさえすれば、買換え資産の対象になるというべきであり、これに加えて両建物が「一つの共同住宅」といえるか否かとの観点を更に付加することは、法の予定した趣旨にもとり、かつ实际的でない。

2 仮に、一つの共同住宅として、両建物の各居住者が相互に自由に往来可能で、かつ共通に利用できる共用部分の存在が必要であるとしても、両建物の各居住者のための水道、ガス、下水管、電話、テレビアンテナ、動力幹線等は共通であり、避難階段、駐車場は両建物に共用されているから、一つの共同住宅としての要件を具備している。

(被控訴人の主張)

1 法三七条の五の適用を受けるためには、二階建の本件建物と六階建の隣接建物とが、一体として一棟であることを前提として、一つの共同住宅であることが要件である。

建物と認定されるためには、屋根、周壁による外気分断性と、目的とする用途に相応する一定の生活空間が形成されている用途性が最低要件であり、これに取引上の実態、構造上、利用上、外観上の諸観点を加え、総合的に一棟性を判断すべきであるところ、本件建物は、屋根及び周壁が隣接建物と別個独立であり、外観上も別棟の観を呈しており、また用途性からみても、建物の安全性や日照の確保のためではなく、専ら控訴人らが専用住宅として居住することのみを目的として、隣接建物の四倍の建築単価で建築したものであるから、両建物が一棟であることは、これらの点のみを以ってしても認め難いところである。

2 なお、原判決は、一棟性の判断に両建物の基礎の同一性、一方の建物を取り壊した場合における他の建物への安全性という二つの基準を導入しているが、右は一棟性の判断には直接関係のない事項である。

第三 証拠(省略)

第四 争点に対する判断

一 法三七条の五の立法趣旨と適用要件

1 同条の立法趣旨に関する当裁判所の判断は、原判決七丁裏九行目から九丁裏三行目までの説示と同一であるから、ここにこれを引用する。但し、八丁裏九行目に「乙一〇」とあるを「成立に争いのない乙第一〇号証」と訂正する。

即ち、新規の住宅地の供給が困難となった三大都市圏の中心地である既成市街地内において、土地所有者らが自ら行う立体化、高度化による土地の有効利用を住宅政

策上の見地から推進する目的で、昭和五五年度の改正以前には認められていなかった事業用資産に該当しない土地の所有者が、土地を譲渡して、その土地の上に建築される四階建以上の中高層の耐火共同住宅を取得する場合には、買換えの特例を認めるものである（成立に争いのない甲第三一号証の一）。

2 そして、中高層の耐火共同住宅とは、法施行令第二五条の四第四項に規定する要件を満たす建築物をいうので、必ずしも構造上区分所有が可能な部分が複数なければならぬものではないが、本件における適用については、本件建物と隣接建物とが全体として一棟であり、一体性を有することを前提として、それらが区分所有を目的とした建物と主張されていることから、法三七条の五の立法趣旨、区分所有法の規定、不動産登記法上の建物の定義等を総合勘案して、両建物が、建築構造上一棟であるか、外観上一棟であるか、建物機能の共通性、一体性があるか、用途乃至利用上の一体性があるかの四つの観点から考察したうえ、両建物の一棟性、一体性が、取得期限日における現況で認められれば、本件建物及びこれに対応する土地の持分に買換えの特例を適用することができるかと解するのが相当である。

二 本件建物及び隣接建物の一棟性、一体性

1 右一棟性、一体性の判断は、法三七条の五第一項により、中高層の耐火共同住宅の取得の日から一年以内に買換資産を控訴人らの事業用、居住用に供するという一定の期限が定められていることから、本件においては、取得期限の昭和五六年六月三〇日における現況によって判断すべきものである（成立に争いのない乙第二四号証の二）。

2 建築構造上の一棟性

中 本件建物と隣接建物は、それぞれ各別の柱、壁及び屋根を有し、両建物は地上において約五センチメートル（但し施工上は約二・五センチメートル）肌離れをしている。両建物の間隙には耐震性を保持するため本毛セメント板を入れ、その表面をアルミニウム製のエキスパンション金具でジョイントされている。

（二） 両建物の構造計算は各別になされている。

（三） 隣接建物は、昭和五六年六月二四日、区分建物を有する一棟の建物の表示の登記がなされ、本件建物は、控訴人らの同年七月一〇日付の建物表示登記申請により、同日、別棟の建物として表示登記がなされ、同月一五日受付をもって所有権保存登記がされている。

（以上原審検証の結果、成立に争いのない甲第六号証の一、二、第七号証、本件建物を撮影した写真であることに争いのない第一〇号証の一乃至六、乙第一号証、成立に争いのない乙第二号証の一乃至八、第五号証及至第七号証、第八号証の一乃至一一、第一六号証の一、原審証人C、同Dの各証言）

以上によれば、両建物は、それぞれ独立した屋根及び周壁によって外気が分断されていることが認められる、なお、エキスパンションジョイント方式で接している建築物の構造計算については、それぞれ別の建築物として取扱われる旨規定されている（建築基準法施行令八一条二項）。

3 外観上の一棟性

本件建物は、鉄筋コンクリート造銅板葺高床式二階建の控訴人Bの個人住宅で外壁は茶色のタイル貼りで、建築単価は隣接建物の約四倍であって一見して高級邸宅と見受けられる。

隣接建物は、鉄筋コンクリート造陸屋根六階建で、日商岩井第一城北ハイツという名称のマンションであって、外壁は白塗りである。

（以上原審検証の結果、前掲各甲号証及び乙号証、各証言）

以上によれば、外観上両建物は、別箇、独立した外観を呈していることが認められる。

4 建物機能の共通性、一体性

（一） 本件建物及び隣接建物は、各別の出入口を有し、本件建物の北側階段は控訴人らの専用出入口になっている。

（二） 両建物を直接接続する廊下、通路、連絡口はないから、隣接建物から本件建物へ行くには東側の出入口から一旦公道に出て、本件建物の北側に設置された階段付出入口へ入る方法が主たるものである。

（三） 右（二）以外に、隣接建物の西側に設置されている屋外非常階段から本件建物の高床式床下部分を通り抜ける方法もあるが、右床下部分は駐車場、自転車置場であるから、右目的以外に本件建物へ行くためには右床下部分を通り抜けて東側公道へ出て、更に北側の出入口を利用することとなる。

（四） 本件建物の高床式床下部分は、東側においてシャッター及び高さ約一メー

トルの腰高の壁、北側は東半分が同様の腰高の壁、南側は全面壁面、西側のみ開放状態となっているにすぎず、隣接建物からの通路として利用することは困難である。

(以上前頭各証拠の他、原本の存在及び成立に争いのない乙第一三、第二六号証乃至二八号証、成立に争いのない第三一号証、原審証人E、同Fの各証言)

以上によれば、両建物をその居住者らが自由に行き来することは事実上困難な状況にあり、両建物の機能に一体性、共通性があるとはいいがたく、従って共通の生活空間が形成されているとも認められない。

5 用途乃至利用上の一体性

(一) 本件建物は、控訴人Bが隣接建物内のマンションに住みたくないとの強い要望で、当初の設計を何度も変更し、マンション居住者の入口とは別の玄関を作り、かつ鉄筋コンクリート造でも純和風にするという控訴人らの意見どおり、隣接建物との行き来をなくした独立性の強い専用住宅として設計施工された。

(二) 本件建物内には一階東側の駐車場部分のほか共用部分といえるようなものはなく、逆に隣接建物内に控訴人らが共通して利用することのできる共用部分もない。

(以上前頭各証拠)

右によれば、両建物が用途乃至利用上の一体性を有するものとは認め難く、両建物が共通の一体化された生活空間を形成しているとはいえない。

6 控訴人ら主張の一体性、一棟性

(一) 水道、ガス、下水配管等の共通性

書き込み部分を除きその余の成立に争いが無い甲第一七乃至第二一号証、原審証人Cの証言によれば、隣接建物一階部分の六店舗の水道、非常警報設備の配線を除く、その余の右配管、電話、動力、電気等の配線が両建物共通であることが認められる。しかし原審証人Gの証言によれば、右は建築費の増大を防ぐため、右設備の一体的な配管及び配線がなされたにすぎないことが認められ、両建物の構造の一体性からこれがなされたものではないから、これを一棟性の根拠とすることは困難である。

(二) 両建物の隣接部分の基礎の共通性

本件建物及び隣接建物との境の部分では、各建物の地中コンクリートパイルの上部底板を共通にし、この共通底板に各建物の柱脚部と基礎梁が接続して設置されているから、両建物の隣接部分では建物の基礎を共通にしていることができる。

(以上成立に争いのない甲第七号証、書き込み部分を除きその余の成立に争いのない甲第二五、第二六号証、原審証人Cの証言)。

両建物の基礎を共通にする理由について、原審証人Gの証言によれば、基礎を共通にするか、別々にするかは、主として建築基準法上の建築工法に関する問題であり、共通基礎にするのは、経済性、安全性、耐震性においてメリットがあることによるものであることが認められ、建物の構造上、基礎を共通にしていることのみをもって、直ちに両建物の一棟性を判定する根拠とはなし難いものである。

前記認定2のとおり、両建物の柱、壁、屋根はそれぞれ分かれており、別個のものであるから、建物の判定の要素の一つである外気分断性は、両建物がそれぞれ帯有していることと認められ、かつ生活空間を両建物がそれぞれの用途に応じて保持していることは4、5で認定したとおりである。従って、右の土中の基礎の共通性の一事を以って、別棟の認定を左右し得るものではない。

(三) 増築による変更登記と一棟性

成立に争いのない甲第二号証の三、乙第五乃至第七号証、第一六号証の一、第三三三号証、原本の存在及び成立に争いのない第三二号証によれば、両建物は昭和五六年五月三〇日新築を原因とし、別棟として同年七月一五日付で保存登記がなされていた(但し隣接建物一階店舗部分一八四・六三平方メートル、同一八三・五九平方メートルのみは別家屋番号が付されている)ところ、隣接建物につき昭和五八年一〇月三〇日増築を原因とする建物表示変更登記申請がなされ、実地調査を経て昭和五九年六月二九日、本件建物を一棟に属する他の区分建物として、両建物を一棟とする表示変更登記がなされ、本件建物の登記は、不動産登記法九九条ノ三第一項前段の規定により移記されなうえ、同日閉鎖されたことが認められる。

控訴人らは、右建物表示変更登記が受理完了したことについて、当初の昭和五六年七月一〇日付表示登記が錯誤によるものであり、増築部分一階東側にシャッターを取り付けただけで構造上の変更はないから、両建物は当初から一棟として登記されるべきものであったので、変更登記により事実上更正した旨主張する。しかし、全

証拠によっても、当初の別棟表示、保存登記の申請について、控訴人らに錯誤があり、これが更正すべき場合には当らない。のみならず、控訴人らは、法第三七条の五の買換えの特例の適用を受けるため両建物を別棟と表示する登記簿謄本（前掲乙第五ないし第七号証）を資料として被控訴人に提出し、これをもって、昭和五六年六月三〇日現在における両建物の現況であると申告していたことが明らかであるから、その後昭和五九年一〇月になって前記変更登記がなされたからといって、別棟性の判断を覆えずに足る事実とは認め得ない。

右のとおり右（一）乃至（三）の控訴人らの一棟性に関する主張は、いずれも前記2乃至5の別棟性の認定判断を左右するに足るものとは認められない。

7 結論

以上のとおり、隣接建物及び本件建物を一体として法三七条の五に定める「地上階数四以上の中高層の耐火共同住宅」とみることはできない。

第五 まとめ

よって、被控訴人が、法三七条の五の買換資産に該当するのは被控訴人主張の買換資産のみであり、本件建物及びこれに対応する原判決別紙物件目録（一）の土地の持分はこれに該当しないとして更正決定をなしたことは適法というべきであるから、控訴人らの各本訴請求は理由がなく、これと結論において同旨の原判決は相当であって、本件控訴は理由がない。

よって、本件各控訴を棄却することとし、控訴費用の負担につき、行政事件訴訟法七条、民事訴訟法九五条、九三条、八九条を適用して、主文のとおり判決する。

（裁判官 土田 勇 水野祐一 喜多村治雄）

（原裁判等の表示）

○ 主文

一 原告らの請求をいずれも棄却する。

二 訴訟費用は原告らの負担とする。

○ 事実及び理由

第一 請求

一 被告が、原告Aに対し、同原告の昭和五五年分の所得税について、同五八年六月三〇日付でした更正のうち総所得金額四八七万一三三五円、分離課税の長期譲渡所得の金額四九〇八万七七四九円、税額一一二一四〇〇〇円を超える部分及び過少申告加算税賦課決定を取り消す。

二 被告が、原告Bに対し、同原告の昭和五五年分の所得税について、同五八年六月三〇日付でした更正のうち総所得金額二〇六万六四〇八円、分離課税の長期譲渡所得の金額一〇八万一三〇二円、税額二五万一三〇〇円を超える部分及び過少申告加算税賦課決定を取り消す。

第二 事案の概要

本件は、原告らが、それぞれの昭和五五年分の所得税について被告のした更正（ただし、各原告の申告額を超える部分）及び過少申告加算税賦課決定はいずれも各原告の所得を過大に認定してされた違法な行政処分であるとして、その取消しを求める訴訟である。

一 本件の争点

本件の争点は、原告らの分離課税の長期譲渡所得金額の算出に当たり、別紙物件目録記載（二）の建物（隣接建物）のうち一階部分8六店舗）合計床面積三六八・二二平方メートル及び同目録記載（一）の土地（本件土地）のうち右建物部分の区分所有に係る持分（以下両者を併せて「被告主張買換資産」という。一に加えて、同目録記載（三）の建物（本件建物）及び本件建物に対応する本件土地の持分を買換資産に含めるべきか否か、すなわち、二階建の本件建物が六階建の隣接建物と一体として租税特別措置法（昭和五六年法律第一三三号による改正前のもの。以下「法」という。一三七条の五第一項に規定する「地上階数四以上の中高層の耐火共同住宅」に該当するといえるか否かということである。

二 争いのない事実

1 課税の経緯

原告らの昭和五五年分所得税の課税の経緯は、別表一及び二のとおりである。

2 総所得金額

（一）原告A 四八七万一三三五円

不動産所得の金額二四六万二七九九円及び一時所得の金額二四〇万八五三六円の合計額。

（二）原告B 二〇六万六四〇八円

不動産所得の金額一八万七三四四円、給与所得の金額一七八万七六〇〇円及び一時所得の金額九万一千四六四円の合計額。

3 分離課税の長期譲渡所得について、本件建物及びこれに対応する本件土地の持分を買換資産に含めなかった場合の計算の根拠及び過程（本件処分基礎となった所得金額の算出過程。別表三参照。）

(一) 原告A

(1) 譲渡価額 二億四一〇七万四三三七円

本件土地の譲渡価額二億二〇六九万四〇〇〇円に原告Aの持分八万六〇五六分の七万六二六一を乗じて算出した一億九五五七万四三三七円及び本件土地以外の土地の譲渡価額四五五〇万円の合計額。

(2) 取得費 一二〇五万三七一六円

譲渡価額に法三一条の四（長期譲渡所得の概算取得費控除）第一項の規定による一〇〇分の五を乗じて算出した金額。

(3) 譲渡経費 一五五万五九五〇円

本件土地以外の土地に係る譲渡に要した費用の合計額。

(4) 買換資産の取得価額 一億二二八四万五六四六円

被告主張買換資産の取得価額一億三八六二万四〇〇〇円に原告Aの持分八万六〇五六分の七万六二六一を乗じて算出した金額。

(5) 総収入金額 一億一八二二万八六九一円

本件土地に係る譲渡価額から(4)の買換資産の取得価額を差し引いた残額七二七二万八六九一円（昭和五六年政令第七三号による改正前の租税特別措置法施行令

（以下「法施行令」という。）二五条の四第二項参照）と本件土地以外の土地の譲渡価額四五〇〇万円の合計額。

(6) 取得費及び譲渡経費の合計額 七四六万七三八四円

本件土地以外の土地に係る取得費及び譲渡経費の合計額三八三万〇九五〇円と、本件土地に係る取得費に本件土地に係る総収入金額が同譲渡価額に占める割合を乗じて算出した金額（本件土地の総収入金額に〇・〇五を乗じて計算した金額と同額）三六三万六四三四円の合計額。

(7) 特別控除額 一〇〇万円

本件土地以外の土地に係る長期譲渡所得の特別控除額（法三一条二項）。

(8) 譲渡所得金額 一億〇九七六万一千三〇七円

(5)の総収入金額から(6)の取得費及び譲渡経費の合計額並びに(7)の特別控除額を差し引いた残額。

(二) 原告B

(1) 譲渡価額 二五一一万九六六三円

本件土地の譲渡価額二億二〇六九万四〇〇〇円に原告Bの持分八万六〇五六分の九七九五を乗じて算出した金額。

(2) 取得費 一二五万五九八三円

(1)の譲渡価額に法三一条の四第一項の規定による一〇〇分の五を乗じて算出した金額。

(3) 譲渡経費 〇円

(4) 買換資産の取得価額 一五七七万八三五四円

被告主張買換資産の取得価額一億三八六二万四〇〇〇円に原告Bの持分八万六〇五六分の九七九五を乗じて算出した金額。

(5) 総収入金額 九三四万一千三〇九円

(1)の価額から(4)の買換資産の取得価額を差し引いた残額。

(6) 取得費及び譲渡経費の合計額 四六万七〇六五円

(2)の取得費に(5)の総収入金額が(1)の譲渡価額に占める割合を乗じて算出した金額（(5)の総収入金額に〇・〇五を乗じて計算した金額と同額）。

(7) 譲渡所得金額 八八七万四二四四円

(5)の総収入金額から(6)の取得費及び譲渡経費の合計額を差し引いた残額。

4 本件土地譲渡及び買換資産取得とこれらに関する課税の経緯

(一) 原告らは、日商岩井株式会社との間で、原告らが本件土地を売買代金二億二〇六九万四〇〇〇円で同社に売却し、その対価として同社から二億一〇六九万四〇〇〇円に相当する建物及びこれに対応する本件土地の持分並びに現金一〇〇〇万円を取得する旨の売買契約を昭和五五年八月一日付で締結した。

(二) 日商岩井株式会社は、本件土地上に隣接建物及び本件建物を建築し、被告

主張買換資産並びに本件建物及びこれに対応する本件土地の持分を（一）の契約に基づいて原告らに引き渡した。

（三）原告らは、本件土地の譲渡に係る昭和五五年分の譲渡所得について、法三七条の五（既成市街地等内にある土地等の中高層耐火共同住宅の建設のための買換え及び交換の場合の譲渡所得の課税の特例）の規定を適用し、隣接建物及び本件建物並びにこれらに対応する本件土地の持分が同条一項所定の買換資産に当たるとして申告を行った。

（四）これに対し、被告は、法三七条の五第一項所定の買換資産に当たるのは被告主張買換資産だけであり、本件建物及びこれに対応する本件土地の持分は同項所定の買換資産には当たらないとして、原告らに対し、本件各処分を行った。

第三 争点に対する判断

一 法三七条の五の立法趣旨と買換資産該当性の判断基準

1 法は、個人が、三大都市圏の既成市街地等内にある土地等（譲渡資産）の譲渡をした場合に、当該譲渡の日の属する年の一月三十一日までに、右土地等の上に建築された地上階数四以上の中高層の耐火共同住宅（主として住宅の用に供される建築物で政令で定めるものをいい、当該建築物の敷地の用に供されている土地等を含む。）の全部又は一部の取得をし、かつ、当該取得の日から一年以内に、当該取得した資産（買換資産）を当該個人の事業の用若しくは居住の用に供したときは、当該譲渡による収入金額が当該買換資産の取得価額以下である場合にあっては、当該譲渡資産の譲渡がなかったものとし、当該収入金額が当該取得価額を超える場合にあってはその超える金額に相当する土地等のみの譲渡があったものとして長期譲渡所得又は短期譲渡所得の課税を行うこととしている（法三七条の五第一項）。そして、右の一主として住宅の用に供される建築物で政令で定めるもの」とは、法施行令二五条の四第一項によれば、右譲渡資産の取得又は譲渡をした者が建築した建築物で、耐火構造又は簡易耐火構造を有する建築物であること（同項一号）及び当該建築物の床面積の二分の一以上に相当する部分が専ら居住の用に供されるものであること（同項二号）という要件のすべてに該当するものとする定められている。これらの規定は、証拠（乙一〇及び弁論の全趣旨）によれば、地価水準の高い三大都市圏の中心地である既成市街地等内における土地・住宅問題に対処するために、土地所有者が自ら行う立体化及び高度化による土地の有効利用の促進と住宅の供給増加を図る必要があるという観点から、昭和五五年度の税制改正によって設けられたものであることを認めることができ、右地域内の土地所有者が、事業の用に供されていない土地等であっても、その土地等の一部を譲渡して資金を造出し、その土地等の上に建築される中高層の耐火共同住宅を取得して利用する場合に、いわゆる買換えの特例を認め、課税の繰延べを認めることにしたものである。なお、一棟の建物の一部に地上階数四に満たない部分があっても、それが建物の安全性や日照の確保、利用効率の増大その他土地の有効利用に反しない理由によるものである場合には、全体として地上階数四以上の建物として取り扱うことを妨げられないものというべきである。

2 右のような法の趣旨に照らすと、本件のように、それ自体では地上階数四以上及び共同住宅という各要件を充足しない建物（本件建物）が、それ自体で右各要件を充足している建物（隣接建物）と接合している場合には、両建物が全体として社会通念上一つの中高層共同住宅に該当するといえるか否かによって、本件建物に買換えの特例を適用することができるか否かを判断すべきであるところ、右判断に当たっては、両建物の構造面、機能面、利用面、経済面その他の事情を総合して、両建物が「一棟の中高層建物」といえるか否か、及び両建物が「一つの共同住宅」といえるか否かという二つの観点からこれを検討すべきであり、買換えの特例が適用されるためには、右両者の観点から両建物の一体性が認められることが必要であると解するのが相当である。

そして、前者の要件については、本来建物とは、外気分断性及び用途性を有する土地の定着物をいうものと解すべきであり、このような建物の特性は、建物の自重、これに対する荷重及び外力を支え、それらを地盤に伝える基礎によって安全性が保たれていることに由来するものであるから、右の両建物の一棟性の判断に当たっては、両建物の基礎が同一であるか否か、また、いずれか一方の建物を取り壊した場合における他方の建物の安全性への影響ということが最も重要な要素となるべきである。したがって、たとえ両建物の地上部分の壁、柱、床等が分かれていてそれぞれの外観が異なり、両建物が別個に利用がされている場合であっても、両建物の基礎が同一で、一方の建物を取り壊すと他方の建物の安全性に影響を及ぼすよ

うな場合には、原則として、両建物は全体として一棟の建物というべきである。更に、後者の要件については、一つの共同住宅というためには、それを構成する各居住者の生活空間が全体として一単位的生活空間を形成していることが必要であるところ、例えば、本件建物及び隣接建物の各居住者が相互に自由に行き来することが困難な状況にあり、かつ、共通に利用できる共用部分が存在しないような場合には、両建物は一単位的生活空間を形成しているとはいえず、他に特段の事情のない限り、両建物を一つの共同住宅ということとはできないものと解すべきである。

二 本件建物及び隣接建物の一体性について

前記一で述べた二つの観点から、隣接建物と本件建物が全体として「地上階数四以上の中高層の耐火共同住宅」に該当するといえるか否かについて以下検討する。

1 一棟の中高層建物といえるか否かについて

(一) 証拠(甲二の1及び2、六の1及び2、七、一〇の1から7まで、乙一、二の1から8まで、三、四の1から8まで、五から七まで、八の1から11まで、九、一一の1から4まで、一二、一三、一六の一から17まで、二六から二八まで、三〇、三一、証人E、同C、同F、同D、検証並びに弁論の全趣旨)によれば、次の事実を認めることができる。

(1) 隣接建物は、鉄筋コンクリート造陸屋根六階建てで、日商岩井第一城北ハイツという名称で呼ばれるマンションであり、一階の六つの区分所有建物が貸店舗となっているほか、二階以上の部分の区分所有建物は居宅となっている。

これに対し、本件建物は、鉄筋コンクリート造銅板葺高床式二階建てで、専ら原告B及びその家族の居住の用に供されている個人住宅である。また、建築に要した費用の坪当り単価は隣接建物の約四倍であり、隣接建物と比べ相当グレードの高い建物となっており、外壁は、隣接建物が白塗であるのに対し、本件建物は茶色がかった色彩のタイル貼りである。

(2) 隣接建鞠と本件建物とは、それぞれ各別の柱及び壁を有し、地上部分は肌離れをしていて、間に若干(設計上約五センチメートル、施工上約二・五センチメートル)の隙間があり、この隙間に木毛セメント板を入れて表面をアルミニウム製のエキスパンション金具等で覆うというエキスパンションジョイント方式により接続されている。

(3) 隣接建物及び本件建物は昭和五六年五月三〇日に新築され、隣接建物については、同年六月二四日、区分建物を有する一棟の建物の表示の登記がされ、本件建物については、原告らの同年七月一〇日付の建物表示登記申請により、同日、別棟の建物として表示登記がされた。

(二) しかしながら、他方、証拠(甲三から五まで、八、一一から二三まで、二四の1及び2、二五、二六、乙二の1、三、一二、一三、二一、二二、二六から二八まで、証人E、同C、同G並びに弁論の全趣旨)によれば、次の事実を認めることができる。

(1) 本件建物及び隣接建物においては、地中にコンクリート製の杭(パイル)を埋設し、その上に建てる柱の脚部を基礎梁で接続する構造となっているが、本件建物と隣接建物の境の部分では、右杭の上の底板が共通であり、その底板の中に本件建物及び隣接建物の各柱脚部及び基礎梁があるという構造になっており、基礎を共通にしている。そして、両建物を切り離し一方を除却することは工法上必ずしも不可能ではないものの、これを行うと、他方の建物の重心に影響を及ぼし、それに対する手当をしないと安全性に問題が出ることになる。

なお、隣接建物と本件建物の構造計算は各別にされ、エキスパンションジョイント方式が採用されているが、それは、地震による応力を分散させて耐震性を向上させるという観点から行われているもので、同様のことは、一棟の建物についても、大規模な建築物の耐震性を高めるといふ観点からしばしば行われているものであって、この点は、両建物の一体性を否定するものではない。

(2) 隣接建物及び本件建物については、水道配管、ガス配管、下水道配管、電話配線、テレビアンテナ、動力幹線等が共通の系統で設計施行されている。

(3) 隣接建物と本件建物については全体で一通の申請書で建築確認申請がされ、右申請に対して建築確認がされており、容積率についても、隣接建物と本件建物を一体の建物として初めて適法とされているものである。

(4) 原告及びデベロッパーである日商岩井株式会社は、本件土地上に隣接建物及び本件建物を建設する共同事業の当初から、原告がすべての資産を買換資産として取得することを予定しており、本件建物と隣接建物を別棟の建物として表示登記申請したことは、必ずしも原告らの意思に的確に沿うものではなかった。そこで、

原告らは、建物表示登記の更正登記請求等を検討し、結局、昭和五九年六月二十九日付で、両建物を一棟の建物とする表示変更登記を了した。

(三) 以上の事実を総合すると、本件建物と隣接建物とは、基礎を共通にする一棟の建物として設計・建築されており、全体として一棟の建物というべきものであって、前記一で認定した両建物の地上部分の外観及び利用形態の相違等を考慮しても、両建物の一棟性は否定されるものではない。

2 一つの共同住宅といえるかどうかについて

(一) 証拠(甲六の1及び2、七、一〇の1から7まで、乙二の1から8まで、三、四の1から8まで、八の1から11まで、一二、一三、二六から二八まで、三〇、三一、証人E、同C、同F、同D、検証並びに弁論の全趣旨)によれば、次の事実を認めることができる。

(1) 隣接建物及び本件建物は各別の出入口を有しており、本件建物の出入口は本件建物の北側(隣接建物と反対側)の公道に通じるように設置されている階段のみであり、隣接建物と本件建物を直接接続する廊下、通路、連絡口等はない、そのため、隣接建物から本件建物へ行くには、公道を通っていく方法のほかは、隣接建物の西側屋外に設置されている避難階段を降り、自転車置場や避難通路を経て本件建物の床下部分を通り抜けて行くしかない。しかも、本件建物の床下部分の駐車場は、高さ約一メートルの腰高の壁とホールディングゲート(蛇腹式に可動型の金属製仕切り柵)によって仕切られていて通り抜けが困難である。また、本件建物に通じる階段の入口には木製の扉が設けられており、右階段は、原告Bらの専用の階段となっている。

(2) 階 本件建物は、隣接建物のマンション内には住みたくないという原告らの強い要望により、入口を別にするなどしてマンションとの行き来をなくした独立性の強い専用住宅として設計建築されたものであり、隣接建物内の共用部分、すなわち、隣接建物の玄関出入口、ホール、エレベーター、廊下等は隣接建物内の各区分所有建物の居住者、来訪者等のみが利用するもので、本件建物の居住者等の居住の用に供されるものではない。また、本件建物内には共用部分といえるようなものはなく、隣接建物の居住者等は、わずかに、本件建物の床下部分の一部を避難通路、自転車置場等として利用しているだけで、本件建物の一部をその居住の用に供しているものではない。

(二) 以上の事実によれば、隣接建物と本件建物とは、両建物の居住者等が相互に自由に行き来することが困難な状況にあり、かつ、各建物の居住者が共通に利用できる共用部分が存在しないのであるから、両建物は一単位的生活空間を形成しているものということとはできず、全体として一つの共同住宅ということとはできないものである。

3 したがって、隣接建物及び本件建物は全体として一棟の中高層建物ということとはできるとしても、一つの共同住宅ということとはできないものであり、結局、本件建物は、隣接建物と一体として「地上階数四以上の中高層の耐火共同住宅」に該当するものと認めることはできない。

第四 まとめ

よって、被告が本件処分当たり、法三七条の五第一項所定の買換資産に当たるのは被告主張買換資産だけで、本件建拘及びこれに対応する本件土地の持分は同項所定の買換資産には当たらないとしたことは適法であり、その余の課税要件についてはいずれも当事者間に争いがないのであるから、本件処分は各原告の所得を過大に評価したものではなく、いずれも適法な処分であると認めることができる。

別表一～三(省略)

別紙

物件目録

- (一) 名古屋市<地名略>
宅地 八六二・八一平方メートル
- (二) 名古屋市<地名略>
家屋番号 上名古屋<地名略>ないし二二
鉄筋コンクリート造陸屋根 六階建
延床面積 二二五七・三〇平方メートル
- (三) 名古屋市<地名略>
家屋番号 上名古屋<地名略>
鉄筋コンクリート造銅板葺高床式二階建 居宅
延床面積 一二八・六〇平方メートル

なお、右（二）（三）については、現在一棟の建物として、次のとおり登記されている。

名古屋市西区<地名略>

鉄筋コンクリート造陸屋根 六階建

延床面積 二四四二・六六平方メートル