

## 主 文

- 1 本件控訴を棄却する。
- 2 控訴費用は控訴人の負担とする。

## 事 実 及 び 理 由

### 第1 控訴の趣旨

- 1 原判決を取り消す。
- 2 処分行政庁が控訴人に対し平成19年12月25日付けでした平成18年分の所得税の更正処分のうち分離長期譲渡所得金額1億5534万2820円，納付すべき税額2304万9200円を超える部分を取り消す。
- 3 処分行政庁が控訴人に対し平成19年12月25日付けでした過少申告加算税の賦課決定処分を取り消す。

### 第2 事案の概要

- 1 本件は，控訴人が，自宅として居住していた所有土地建物を売却し，1棟のマンション中に存する2つの区分建物（不動産登記法2条22号に規定する区分建物をいう。以下同じ。）を取得し，平成18年分の所得税について，2つの区分建物が一体として買換特例制度の適用を受けるものとして確定申告をしたところ，処分行政庁から，2つの区分建物のうち同制度の適用を受けるのは一方の区分建物だけで，他方の区分建物は同制度の適用を受けないとして，更正処分（以下「本件更正処分」という。）及び過少申告加算税の賦課決定処分（以下「本件賦課決定処分」という。）を受けたことから，上記各処分（以下「本件各処分」ともいう。）が買換特例制度に関する法令の解釈適用を誤り，理由付記を欠く違法なものであると主張して，本件更正処分（金額に争いのある部分に限る。）及び本件賦課決定処分の取消しを求めた事案である。

原審は，控訴人の請求をいずれも棄却し，控訴人は，これを不服として控訴した。

- 2 事案の概要の詳細は，次のとおり付加訂正するほかは，原判決の「事実及び

理由」の「第2 事案の概要」の1ないし4に記載のとおりであるから、これを引用する。

原判決8頁14行目から15行目にかけての「(裁決はいまだされていない。)」を削除し、同頁17行目の「平成20年9月26日、」の次に「国税通則法115条1項1号に基づき、」を加え、同頁18行目の「提起した。(」を「提起し、同年11月25日、上記審査請求を取り下げた。(甲20、」と改める。

### 第3 当裁判所の判断

1 当裁判所も、控訴人の本件請求はいずれも理由がなく棄却すべきものと判断する。その理由は、次のとおり付加訂正するほかは、原判決の「事実及び理由」の「第3 当裁判所の判断」の1ないし3に記載のとおりであるから、これを引用する。

(1) 原判決11頁21行目の「証拠(」の次及び同12頁8行目の「(以上につき、」の次にそれぞれ「甲18、」を加える。

(2) 同13頁24行目冒頭から同14頁7行目末尾までを次のとおり改める。

「イ このような制度の枠組みからすると、取得建物について買換特例制度の適用範囲の限界を画する要件としての「家屋」の個数は、建物の客観的な状況を重視し、まず、建物の構造、機能、規模、間取り、設備、各建物間の距離などにより物理的に独立した建物であるかどうかの観点から判断されるべきものである。もっとも、物理的には独立した複数の建物であっても、そこに居住する家族の構成、生活状況、建物の使用状況を踏まえて各建物の上記の客観的な状況を検討した場合に各建物を併せてはじめて、「一の家屋」としての機能を果たしていると判断できるときには、「一の家屋」と解する余地があるというべきである。」

(3) 同18頁24行目冒頭から同19頁1行目末尾までを「 以上の建物の構造、機能、規模、間取り、設備、各建物間の距離などの客観的な状況によれ

ば、本件××号室と本件 号室は、それぞれが物理的に独立した複数の建物というべきである。」と改める。

- (4) 同20頁14行目冒頭から同21頁14行目末尾までを次のとおり改め、同頁19行目の「往来があるとしても、」の次に「上記本件各居室の客観的状況と使用状況に照らせば、」を加え、同頁21行目の「認められず、」から同頁26行目末尾までを「認められない。」と改める。

「ウ 小括

上記のとおり、本件××号室と本件 号室は、それぞれが物理的に独立した複数の建物であるところ、控訴人とA夫妻との間に相互に往来があり、控訴人が一定の頻度で本件 号室を訪ねA夫妻と交流して生活の支援を受けたり、A夫妻が一定の頻度で本件××号室を訪ねて控訴人の生活の支援と控訴人との交流をすることがあるとしても、本件××号室は控訴人の生活の本拠として、本件 号室はA夫妻の生活の本拠及びB協会やCの事務所として、それぞれ使用され、本件 号室に控訴人が専用使用する部屋は存在しないし、本件××号室にはA夫妻が日常的に必要な物品はほとんどみられないのであって、建物管理、生活上の費用負担においても、本件××号室の管理費等、駐車場、クリーニング、水道、電気、ガスの各種費用は控訴人自身が管理支払をしているのに対し、本件 号室の管理費等及びクリーニングの契約者名と口座振替名義人がA、駐車場の契約者名がD、駐車場の使用料及び電気料金の口座振替名義人がCとされていることにかんがみると、控訴人の家族構成、生活状況、建物の使用状況を踏まえて検討しても、本件各居室は両室を併せてはじめて「一の家屋」としての機能を果たしていると判断することはできないというべきである。

したがって、本件各居室は「二の家屋」であるところ、上記イの使用状況によれば、控訴人はそのうちの「一の家屋」である本件××号室を主と

してその居室の用に供しているものと認められるから、本件において、措置法36条の6の適用上、「買換資産」に該当するのは本件××号室のみであり、本件××号室はこれに該当しないものと解するのが相当である。」

(5) 同22頁22行目の「使用されていた」を「使用され、両室を併せてはじめて「一の家屋」としての機能を果たしていた」と改める。

(6) 同23頁3行目の「行政処分の」から同頁11行目の「また、」までを「控訴人が「要支援2」の認定を受けたのは、本件各処分後である平成20年3月7日である(甲12)上、」と改め、同24頁6行目の「原告が」から同頁11行目の「あるから、」までを削除する。

(7) 同26頁9行目の末尾に「また、甲26、27、30、31の1、2、35、39、40、証人Aの証言(当審)は、上記各判示の点に照らすと、上記認定判断を左右するに足りるものではない。」を加える。

(8) 同28頁20行目の末尾に「そして、甲28、36、37も上記判断を左右するものではない。」を加える。

2 以上によれば、原判決は相当であり、本件控訴は理由がないから、これを棄却することとし、主文のとおり判決する。

東京高等裁判所第5民事部

裁判長裁判官 大 竹 た か し

裁判官 山 崎 ま さ よ

裁判官 林 俊 之