



東京税理士会データ通信協同組合情報事業資料

## マンションの2室を一体として買換資産とすることの可否

### —— 特定居住用財産の買換えの特例 ——

今回ご紹介する判決は、高齢となった原告が、長女夫妻と一緒に生活して支援を受ける必要があるとして、マンションの2室を居住用の買換資産とした事例です。裁判所は、買換資産の範囲について、どのような判断をしているのでしょうか（平成21年8月27日東京地裁・棄却・Z888-1504）。

#### <事案の概要>

原告は、平成18年に居住用土地建物を売却し、1棟のマンション中に存する二つの区分建物（a号室と2階上のb号室）を取得しました。本件は、原告が二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、同制度の適用を受けるのは一方の区分建物だけであるとして更正処分を受けたことから、その取消しを求めた事案です。

#### <裁判所の判断>

裁判所は、次のように判示して、原告が取得した2室のうち、a号室のみが買換資産に該当し、b号室については買換特例制度の適用はないと判断しました。

- ① 措置法（平成19年改正前）36条の6の買換特例制度の適用対象に関する読替え後の施行令24条の2第9項2号所定の「二以上の家屋の取得をする場合において、当該個人がその取得をした家屋のうちの一の家屋を主としてその居住の用に供するとき」の要件に該当するか否かについて、上記「家屋」の個数は、第一次的には、建物の構造等といった客観的状況を考慮して判断されるべき事柄であり、譲渡者及びその家族による建物の使用状況といった主観的事情は、「家屋」の個数の判断においては、副次的に斟酌されるにとどまるものというべきである。
- ② 本件各居室の区分建物としての構造等の客観的状況を考慮すれば、各居室は、いずれも、個別に住宅として販売対象となり得る構造、機能、規模、間取り、設備等を備えており、各居室間の距離等に照らしても、客観的に独立性の高い二つの区分建物であるといえることができるから、「一の家屋」ではなく、二の家屋であると認めるのが相当である。
- ③ 本件各居室の使用状況も、原告はa号室を生活の本拠とし、長女夫妻はb号室を生活の本拠としておりと認められ、相互に往来はあるものの、独立した生活がうかがわれるので、この使用状況を副次的に斟酌しても、家屋の個数に関する第一次的な判断が左右されるものとは解されない。
- ④ 客観的状況及び使用状況を総合考慮すれば、原告は本件各居室のうちa号室のみを「主としてその居住の用に供する」ものと認められるので、a号室のみが「買換資産」に該当し、b号室は「買換資産」に該当しないものと認めるのが相当である。
- ⑤ 原告は、高齢である上、介護保険制度の要支援2の認定を受けており、長女夫妻と一緒に生活して支援を受ける必要がある旨主張する。しかしながら、原告の身体的状況も、原告が自立した日常生活を営むことが不可能ないし著しく困難な状態に至っていたとはいえないのであるから、本件各処分の当時、a号室を原告が生活の本拠とし、b号室を長女夫妻が生活の本拠とした上で、長女がa号室との往来を続けており、その目的が原告の介助を含むものであったとしても、そのことによって、直ちに両室が一体として使用されていたとまでは認め難い。

……………（税法データベース編集室 市野瀬 音子）

◇以上の判決例について詳細（全文・A4判16頁）が必要な方は、送料実費とも1,500円（税込み）で頒布しますので下記あてご一報ください。

JUSTAX 第207号(平成22年10月10日号)/編集・発行 東京税理士会データ通信協同組合・広報部  
〒151-0051 東京都渋谷区千駄ヶ谷5-10-2 モリタビル/TEL(03)3350-6300 FAX (03)3350-4628