



ローン控除の「改築」と建築基準法の「改築」とは同義か？
～法令における用語の解釈——納税者勝訴～

現行の租税特別措置法第41条（以下「措置法」という。）では、適用対象となる居住用家屋の「新築」「改築」どちらの場合にも面積の上限の規定はありません。「改築」の場合の改築後の床面積の上限（改正前240㎡）が撤廃されたのは平成5年改正で、「新築」の場合の上限（改正前240㎡）が撤廃されたのは平成11年の改正でした。今回は、「新築」の場合の上限が撤廃されていなかった平成9年の建築について、「改築」に当たるとしてローン控除を適用して申告した納税者が、「改築」に当たらないとして更正処分及び過少申告加算税の賦課決定を受けたため、その取消しを求め、「改築」の意義について争った事例を紹介します（平成14年2月28日東京高裁・Z888-0625・納税者勝訴・確定）。

納税者（控訴人）は、鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建店舗兼居宅、床面積1階160.51㎡、2階149.75㎡の建物を所有し居住していたところ、敷地の一部が道路拡張のために買収されたので、旧建物を取り壊し、買収後の残地に鉄骨造アルミニウム板葺3階建店舗居宅、床面積1階110.56㎡、2階105.88㎡、3階99.76㎡の本件建物を建築し、これを居住の用に供しました。そして、旧建物の取壊しと本件建物の建築が措置法にいう「改築」に該当するので特別控除の適用があるものとして確定申告をしたのに対し、原処分庁（被控訴人）から、「改築」に該当しないとして更正処分及び過少申告加算税の賦課決定処分を受けその取消しを求めて提訴し、地裁で棄却の判決を受けたため、控訴しました。

高等裁判所は次のとおり、本件建築が措置法の「改築」に当たるとして、原処分を取り消しました。

- ① 法令において用いられた用語の意味を判断するに当たっては、まず、法文自体から用語の意味が明確に解釈できるかどうかを検討し、法文から明確に解釈できない場合には、立法の目的および経緯、法を適用した結果の公平性、相当性等の実質的な事情を検討のうえ、解釈するのが相当である。
- ② 被控訴人は、措置法の「改築」は、建築基準法の「改築」からの借用概念であり、これと同義に解すべきであると主張するが、措置法施行令中の建築基準法の引用は「大規模の修繕」及び「大規模の模様替」についてのものであり、「改築」について同法を引用しているわけではない。また、特別控除の適用を受ける場合の添付書類として建築基準法上の確認通知書及び検査済証を挙げていることは、床面積等の条件を満たしていることを確認するためでもあり、これらの書類が添付書類とされていることをもって、措置法の「改築」が建築基準法の「改築」と同義であると断ずることもできない。
- ③ 建築基準法は、例外として、小規模な改築については建築確認が必要ないものとしているが、小規模な改築であっても、用途、規模、構造等が異なる結果、新たな危険性を生ぜしめるものであれば、建物の安全性その他の点について調査確認するために建築確認が必要となる。建築基準法上の「改築」が、「建築物の全部若しくは一部を除去し、・・・引き続いてこれと用途、規模、構造の著しく異なる建築物を造ることをいい」と、限定しているのはそのためである。
- ④ 優良な住宅ストックの確保という措置法の目的からして、用途、規模、構造が著しく異なるかどうかで、措置法の適用の有無を区別する実質的な理由あるいは合理的な理由はない。
- ⑤ 税法中に用いられた用語が法文上明確に定義されておらず、他の特定の法律からの借用概念であるともいえない場合には、その用語は、特段の事情がない限り、言葉の通常用法に従って解釈されるべきであり、それからすると「改築」とは、「既存の建物の全部又は一部を取り壊して新たに建物を建てること」であり、「改築」と異なる概念としての「新築」とは新たに建物を建てることで「改築」を含まないものであるということが出来る。控訴人は、平成9年2月ころに旧建物を取り壊し、同年9月までに本件建物を建築したのであるから、これが「改築」すなわち「既存の建物の全部または一部を取り壊して新たに建物を建てたこと」に該当することは明らかである。

……………（税法データベース編集室 大高由美子）

◇以上の判例について詳細（全文・A4版7枚）が必要な方は、送料実費とも1,500円（税込）で頒布しますので下記あてご一報ください。