

平成26年10月28日判決言渡・同日原本領收 裁判所書記官

平成26年(行ウ)第13号 固定資産税の賦課決定処分無効確認等請求事件

口頭弁論終結日 平成26年9月5日

判

決

原 告

同代表者代表取締役

原 告

同代表者取締役

千葉県松戸市根本387番地の5

被 告

同代表者市長

同代表者兼処分行政庁

同委員会代表者委員長

同訴訟代理人弁護士

同復代理人

同

同指定代理人

同

同

処分行政庁指定代理人

松 戸 市

本 郷 谷 健 次

松戸市固定資産評価審査委員会

長 山 功 勇

橋 本 一 成

羽 根 一 成

橋 本 貴 久

矢 野 光 生

小 宮 裕 之

小 松 正 男

主 文

1 原告らの請求をいずれも棄却する。

2 訴訟費用は原告らの負担とする。

事 実 及 び 理 由

第1 請求の趣旨

- 1 松戸市長が、原告らに対し、平成25年7月1日付けでした別紙物件目録記載の建物並びに土地についての固定資産税及び都市計画税の賦課処分が無効であることを確認する。
- 2 処分行政庁が、原告らに対し、平成25年11月14日付けでした別紙物件目録記載の建物及び土地についての固定資産課税台帳に登録された平成25年度の価格についての審査の申出に対する決定のうち、100万円を超える部分を取り消す。

第2 事案の概要

本件は、別紙物件目録記載の建物（以下「本件建物」という。）及び土地（以下「本件土地」といい、本件建物及び本件土地をあわせて「本件不動産」という。）についての固定資産税の納税義務者である原告らが、松戸市長によりされた本件不動産を含む固定資産税及び都市計画税の賦課処分（以下「本件賦課処分」という。）に関し、固定資産税台帳に登録された本件不動産の平成25年度の各価格を不服として審査の申出をしたところ、裁決行政庁からそれぞれ却下決定（以下「本件各決定」という。）を受けたため、本件賦課処分が無効であるとの確認を求めるとともに、本件各決定につき原告らが相当と考える額を超える部分を取り消すことを求めた事案である。

1 地方税法（以下「法」という。）の定め

(1) 基準年度の課税標準

ア 固定資産税の課税標準である固定資産の「価格」は、「適正な時価」と定められているところ（法341条5号），固定資産の評価については、総務大臣において固定資産評価基準を定め（388条1項），市町村長は、固定資産の価格を固定資産評価基準によって決定しなければならないとされている（403条）。

イ 市町村長は、固定資産のうち土地又は家屋の価格等を決定したときは、

直ちにこれを土地課税台帳若しくは土地補充課税台帳（以下「土地課税台帳等」という。）又は家屋課税台帳若しくは家屋補充課税台帳（以下「家屋課税台帳等」という。）に登録しなければならず（法411条1項），その後登録したことを公示しなければならない（同条2項）。

ウ 固定資産のうち，土地又は家屋については，原則として3年ごとにその評価を行い，価格を決定することとされ（この評価を行う年を以下「基準年度」という。法341条6号），基準年度の賦課期日に所在する土地又は家屋（以下「基準年度の土地又は家屋」という。）に対して課する基準年度の固定資産税の課税標準は，当該土地の基準年度に係る賦課期日における価格（以下「基準年度の価格」という。）で土地課税台帳等又は家屋課税台帳等に登録されたものとされている（法349条1項）。

（2）基準年度の翌年度と翌々年度の課税標準

ア 基準年度の翌年度（以下「第二年度」という。）においては，原則として，基準年度の価格が据え置かれる（法349条2項本文）。

イ もっとも，例外として，第二年度の固定資産税の賦課期日において，地目の変換，家屋の改築又は損壊その他これらに類する特別の事情（以下「特別の事情」という。）があるため，基準年度の固定資産税の課税標準の基礎となった価格によることが不適当であるか又は当該市町村を通じて固定資産税の課税上著しく均衡を失すると市町村長が認める場合においては，当該土地又は家屋に対して課する第二年度の固定資産税の課税標準は，当該土地又は家屋に類似する土地又は家屋の基準年度の価格に比準する価格で土地課税台帳等又は家屋課税台帳等に登録されたものとする（法349条2項1号）。

ウ 第二年度において基準年度の土地又は家屋に対して課する固定資産税の課税標準について基準年度の価格による場合にあっては，土地課税台帳等又は家屋課税台帳等に登録されている基準年度の価格をもって第二年度に

おいて土地課税台帳等又は家屋課税台帳等に登録された価格とみなす（法411条3項）。

エ　さらに、固定資産のうち土地については、地価の下落など地方税法附則（以下「法附則」という。）17条の2第1項に該当する場合、平成25年度又は平成26年度における土地の価格の特例として、同項に基づき修正された価格で土地課税台帳等に登録されたものとされる（法附則17条の2第1項）。

(3) 都市計画税

都市計画税の賦課徴収は、固定資産税の賦課徴収の例によるものとし、特別の事情がある場合を除くほか、固定資産税の賦課徴収とあわせて行うものとする（法702条の8第1項）。

(4) 不服申立て

ア　土地課税台帳等又は家屋課税台帳等に登録された価格に関する不服を審査決定するために、市町村に、固定資産評価審査委員会が設置されている（法423条1項）。

イ　固定資産税の納税者は、土地課税台帳等又は家屋課税台帳等に登録された価格について不服がある場合には、価格公示の日から納税通知を受けた日後60日以内に、文書をもって、固定資産評価審査委員会に審査の申出をすることができる（法432条1項本文）。

もっとも、第二年度については、当該固定資産のうち、上記(2)ウの土地又は家屋の価格については、当該土地又は家屋について特別の事情があるため、上記(2)イの適用を受けるべきものであることを申し立てる場合を除いては、審査の申出をすることができない（法432条1項ただし書）。

ウ　固定資産税の納税者は、平成25年度分又は平成26年度分の固定資産税に係る上記(2)エの規定を受ける土地について土地課税台帳等に登録された修正価格について、上記(4)イの審査の申出をする場合においては、当該

土地に係る当該年度の前年度分の固定資産税の課税標準の基礎となった価格についての不服を審査の申出の理由とすることができない（法附則17条の2第8項）。

2 前提事実

(1) 原告らは、平成25年1月1日当時、本件土地及び建物を共有していた（各持分2分の1。甲2）。

平成25年度は、第二年度であり、平成24年度が基準年度であった（弁論の全趣旨）。

(2) 松戸市長は、法附則17条の2第1項に基づき修正を施し、本件土地全体（原告ら共有分のみでなく、甲2の敷地全体を表す。以下、同様の意味で用いる。）の平成25年度固定資産評価額を22億9798万0176円、本件建物の同評価額を137万0222円と、それぞれ決定し、平成25年度土地課税台帳及び家屋課税台帳に登録した（甲21、22、乙3、6）上、平成25年7月1日付けで共有部分の附属建物を含めた本件不動産につき、同年度の固定資産税・都市計画税額を3万6800円とする本件賦課処分をした（甲1、8）。

(3) 原告らは、同年9月2日付けで、本件不動産を100万円で購入したので、各50万円が相当と考えることを理由として、本件不動産の各登録価格に関する審査の申出をした。（甲5、13、14）。

そのため、処分行政庁は、同年10月7日付けで、原告らに対し、平成25年度が基準年度の第二年度に当たるため、地方税法の規定により、基準年度の価格が据え置かれた価格については、審査申出をすることができないこと、ただし、①第二年度の賦課期日において、地方税法第349条第2項ただし書きの規定による、地目の返還、家屋の改築又は損壊その他これらに類する特別な事情があるべきことを申し立てる場合、②地方税法附則第17条の2第1項の規定による修正（いわゆる下落修正）が行われた場合に、その

修正率又は下落修正されなかつたことについて申立てする場合には、審査申出をすることができること、従つて、①及び②の事由に基づき審査申出をしようとする理由を具体的に明記し、同月18日までに補正書を提出してほしいことを明記した補正命令を行つた（甲7）。

しかし、期限までに補正がなされなかつたため、処分行政庁は、同年11月14日、法433条11項、行政不服審査法40条1項に基づき、原告らの審査申出をいずれも却下した（甲13、14）。

（4）原告らは、平成26年4月4日、本件訴えを提起した（顕著な事実）。

3 争点及び当事者の主張

本件の争点は、本件賦課処分が違法無効であるか否か（争点1）、本件各決定が違法であるか否か（争点2）である。

（1）争点1.（本件賦課処分が違法無効であるか否か）について

ア 原告らの主張

本件賦課処分には、以下の違法事由があるため無効である。

（ア）本件建物の課税対象となる床面積が、昭和61年4月30日付け建設省発出文書115号に沿つて算出されておらず、同文書に沿つて算出された登記簿記載床面積46.27m²ではなく、53.43m²としている。

（イ）以下の各事情につき、減点補正をすべきにもかかわらず、されていない。

①本件不動産のうち家屋部分は、耐震性に欠け、また共用階段の幅からも建築基準法に違反する建築物である。②本件建物は老朽化が進み、リフォーム費用350万円がかかる。③本件建物は5階建であるがエレベーターが設置されておらず、原告ら所有の4階以上は買い手も少ない。

④原告らが購入する前に本件不動産は売りに出されていたが10年以上空き家で売れなかつた。⑤東日本大震災の影響により原告らが安い費用で補修する手作りリフォームを行うNPO法人を設立し、その集会場等

とするための物件を探して本件不動産を購入した。⑥福島の東京電力原子力発電所の事故により松戸市等も人口が減少した。⑦つくばエクスプレス開業により本件不動産の時価は著しく安くなっている。

イ 被告の主張

本件賦課処分は、以下のとおり重大かつ明白な瑕疵は認められないのであるから、無効ではない。

- (ア) 本件不動産の課税標準は、地方税法及び固定資産評価基準等に基づき、固定資産課税台帳に登録された固定資産の価格に基づき決定されたものであって、適法である。
- (イ) 登記記録上の専有部分の床面積と固定資産税の課税対象となる床面積とでは、算出方法及び対象とが異なるため、差異が生じることは当然である。

すなわち、原告が主張する 46.27 m^2 は専有部分のみであるが、これに加えて、各階の登記床面積 314.04 m^2 (6戸分) は、専有部分のみならず共用部分をも含めた面積であるところ、共用部分の面積は、共用すべき各区分所有者の専有部分の床面積の割合により配分して、それぞれその区分所有者の専有部分の床面積に算入するものとされている(建物の区分所有等に関する法律14条2項)ため、各戸の共用部分の床面積 6.07 m^2 を算入すべきである。また、登記床面積には含まれていない各玄関前の踊り場 1.09 m^2 は、評価対象家屋の構成要素であり、家屋の要件を充たすことから、これも算入すべきである。

以上より、本件における課税床面積は合計 53.43 m^2 となる。

- (ウ) 原告らの主張する上記①ないし⑦の各事情は、以下のとおり、減点補正が必要な事情にはあたらない。

①については、建築基準法の適合性は固定資産税の評価と別であり影響しない。②については、建物の経年劣化は経年減点補正率で考慮済み

である。③については、エレベーターが設置されていないことは減点要因にならない。④ないし⑦については、本件建物が固定資産評価基準上、需給事情による減点補正率が適用される建物に該当するとは認められないこと、本件建物が所在する地区においては各種インフラが整備されていること、人口等も特に減少してはいないこと、交通の便もよいこと、公共施設や商業施設等も近隣に存在していることから、需給事情による減点補正の必要は認められない。

(2) 争点2（本件各決定が違法か否か）について

ア 原告らの主張

本件各決定は、上記(1)アと同様の理由があるため違法である。

イ 被告の主張

本件各決定は適法になされたもので、何ら違法はない。

すなわち、本件各決定は、第二年度における固定資産税及び都市計画税の賦課処分についての審査決定であるから、上記第2の1(2)イの特別の事情があるとして基準年度の固定資産税の課税標準の基礎となった価格によることが不適当であることを申し立てるか、本件土地については、法附則17条の2第1項に基づき適用された修正率についての不服を申し立てる必要がある（法432条1項ただし書、349条2項1号、法附則17条の2第8項参照）。しかし、原告らは、審査申出書に上記の記載をせず、補正命令によっても期限までに補正をしなかった。そこで、処分行政庁は、法433条11項、行政不服審査法40条1項に基づき、原告らの審査申出をいずれも却下した。また、原告らの主張は、いずれも本件各決定の違法性を基礎づけるものでもない。

第3 当裁判所の判断

1 争点1について

行政処分が当然無効であるというためには、処分に重大かつ明白な瑕疵がな

ければならず、ここに重大かつ明白な瑕疵とは、「処分の要件の存在を肯定する処分庁の認定に重大・明白な瑕疵がある場合」を指すものと解すべきである（最高裁判所昭和32年（オ）第252号同34年9月22日第三小法廷判決・民集13巻11号1426頁参照）。そして、瑕疵が明白であるというのは、処分成立の当初から、誤認であることが外形上、客観的に明白である場合を指すものと解すべきである。また、瑕疵が明白であるかどうかは、処分の外形上、客観的に、誤認が一見看取し得るものであるかどうかにより決すべきものであって、処分関係人の知、不知とは無関係に、また、権限ある国家機関の判断をまつまでもなく、何人の判断によってもほぼ同一の結論に到達しうる程度に明らかであることを指すものと解すべきである（最高裁判所昭和35年（オ）第759号同36年3月7日第三小法廷判決・民集15巻3号381頁、最高裁判所昭和36年（オ）第804号同37年7月5日第一小法廷判決・民集16巻7号1437頁参照）。

（1）認定事実

後掲証拠及び弁論の全趣旨によると以下のアないしウの事実を認めることができる。

ア 本件土地について

本件土地の固定資産税について、行政処分庁は、まず、本件土地全体について、基準年度である平成24年の路線価を基に、法附則17条の2第1項の特例により土地価格の下落修正率を乗じて平成25年度の評価額を22億9798万0176円とした（甲22、乙3）上で、これに小規模住宅用地特例率として6分の1を乗じ（法349条の3の2第1項、2項、法施行令52条の11第2項第1号）、これが前年度課税標準額に当該年度分の課税標準となるべき価格に100分の5を乗じて得た額を加算した額を超えていないため、この額を本件土地全体の課税標準額とした（法附則18条第1項）。次に、この額に原告らの持分割合490分の1を乗じ

て本件土地の課税標準とし、これに1.4%の税率を乗じて算出し、1万0942円とした（甲8、乙3）。

都市計画税については、上記の固定資産税の課税標準となるべき価格に小規模住宅用地特例率として3分の1を乗じた（法702条第2項、702条の2第2項）ものに持分の割合490分の1を乗じて本件土地の課税標準とし、0.23%の税率を乗じて算出し、3595円とした（甲8、乙3）。

イ 本件建物について

本件建物の固定資産税について、処分行政庁は、固定資産評価基準等に従い、まず、前年度の1m²当たり再建築評点数を平成23年度家屋（補充）課税台帳兼評価調書に登録された85,600点とし、これに再建築費評点補正率0.96を乗じて、現時点において当該家屋を再建築とした場合の1m²あたりの評点数82,176点を求め、これに床面積53.43m²及び経年減点補正率0.3491を乗じて評点数を1,532,780点（1点未満切り捨て）とした上で評点一点当たりの価額1.10円を乗じて評価額を168万6058円と算出した（なお、床面積については、被告は、前記第2の3(1)イ(イ)のとおりの理由から53.43m²と認定した旨主張するところ、この認定は相当であると認められる）。そして、この評価額が前年度（平成23年度）評価額1,370,222円よりも高いことから、評価基準第2章第4節三の据え置き措置により前年度評価額が平成24年度評価額とされ、これに税率1.4%を乗じて算出し、19,183円（1円未満切り捨て）を税額とした（甲8、乙6、7）。

都市計画税については、上記の固定資産税の課税標準となるべき価格を課税標準とし（法702条第2項）、0.23%の税率を乗じて算出し、3151円とした（甲8、乙6）。

ウ そして、処分行政庁は、原告らに対し、上記ア及びイの各税額等に、

減免をした上で、共有部分の付属建物を含めた本件不動産についての平成25年度固定資産税・都市計画税として合計額を3万6800円とする旨の本件賦課処分をした（甲8，乙3，6）。

(2) したがって、処分行政庁は、法令に基づき、本件土地及び建物につきそれぞれ固定資産税及び都市計画税を算出したのであって、その他、本件処分に、処分の外形上、客観的に、誤認が一見看取し得るような重大かつ明白な瑕疵は認められない。

(3) 原告らは、前記第2の3(1)ア記載のとおり主張するが、本件不動産の固定資産の価格は固定資産課税台帳に登録され、第二年度においては、特別の事情がない限り、基準年度の価格が据え置かれるところ（法349条2項），原告らの主張は、この特別の事情を主張するものではなく、法附則17条の2第1項の修正率に関するものでもない。

したがって、原告らの主張は、上記(2)の判断を左右するものとはいえず、いずれも採用することはできない。

2 争点2について

第二年度における固定資産税等の賦課処分についての審査の申出においては、上記第2の1(2)イの特別の事情があるとして基準年度の固定資産税の課税標準の基礎となった価格によることが不適当であることを理由とするか、本件土地については、法附則17条の2第1項に基づき適用された修正率についての不服を理由とする必要がある（法432条1項ただし書、349条2項1号、法附則17条の2第8項参照）。

しかるに、前記前提事実(3)のとおり、原告らの審査申出は、上記の各点を理由とするものではなかったのであるから、処分行政庁が同審査申出をいずれも却下したのは正当であり、本件各決定に違法はない。

原告らが本件各決定の違法として主張する事実は、いずれも同決定の違法事由として失当であり、同主張を採用することはできない。

第4 結論

よって、原告らの請求はいずれも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。

千葉地方裁判所民事第3部

裁判長裁判官 廣 谷 章 雄

裁判官 中 直 也

裁判官 内 山 香 奈