

諮問番号：平成30年度（税）諮問第1号

答申番号：平成30年度答申第1号

答 申 書

第1 審査会の結論

審査請求人が平成30年6月19日に提起した処分庁による固定資産税・都市計画税賦課決定処分に対する審査請求は棄却すべきとの審査庁の判断は、妥当である。

第2 審査請求人の主張の要旨

（1）審査請求の趣旨

西尾市■■町■■■■■■■■及び■■■■の土地（以下「本件土地」という。）に係る本件処分について、地方税法第349条の3の2第2項第1号に規定する家屋の用に供されている土地（以下「住宅用地」という。）に該当する特例軽減等の対象地とすることを求める。

（2）審査請求の理由

- ① 地方税法第349条の3の2第2項第1号の特例軽減の適用について
本件土地は、昭和42年頃に北方に移設した所有地と一体利用しているため、特例が適用されるべきである。
- ② 本件土地2筆を1画地の「雑種地」として認定したことについて
本件土地は生活用畑作菜園及び家族用駐車場等であり、処分庁が貸駐車場として2筆を1画地として評価したのは誤りである。
- ③ 県道拡幅に伴い提供した土地の残地であることを考慮するか否かについて
本件土地は、昭和42年の県道拡幅の際に、審査請求人の母が行政に協力する形で家屋を北方に移設後した際の残地であるので、その経緯も考慮されるべきである。
- ④ 長期間「宅地」として認定していた課税地目を変更したことについて
本件土地は、平成27年度まで、相当期間、住宅用地として特例の適用を受け続けてきた。利用方法は全く変わっていないため、課税地目は引き続き「宅地」とするべきである。

第3 処分庁の弁明の要旨

（1）弁明の趣旨

本件審査請求の棄却を求める。

（2）弁明の理由

- ① 地方税法第349条の3の2第2項第1号の特例軽減の適用について
北方の審査請求人所有地と本件土地は、別所有者の土地によって物理的連続性が分断されているので、一体的に利用されていると認めることはできず、特例は適用されない。

- ② 本件土地 2 筆を 1 画地の「雑種地」として認定したことについて
平成 27 年度中に現場調査を行った結果、本件土地 2 筆は垣根で囲われており、一部に草木の生育しているものの、主としては貸駐車場の敷地として一体的に利用されていることを確認した。その上で、固定資産評価基準及び要領に基づき本件土地 2 筆を 1 画地の「雑種地」として認定した。
- ③ 県道拡幅に伴い提供した土地の残地であることを考慮するか否かについて
行政側の都合により土地の形態が変わった場合であっても、土地の評価について便宜を図ることはない。
- ④ 長期間「宅地」として認定していた課税地目を変更したことについて
固定資産評価上、土地の地目は現況の地目によるものとされている。

第 4 審理員意見書の要旨

(1) 意見書の趣旨

本件審査請求を棄却するのが相当である。

(2) 意見書の理由

- ① 地方税法第 349 条の 3 の 2 第 2 項第 1 号の特例軽減の適用について
固定資産税務研究会編「固定資産評価基準解説 土地篇」の示すところによれば、画地の認定にあつては、一筆の土地を一画地とすることが原則であり、例外と認められるものも「隣接地」に限られる。したがって、審査請求人が本件土地と北方所有地を一体利用しているか否かにかかわらず、本件土地と北方所有地を一画地であると認めることはできない。一画地とみなすことができない時点で、本件土地に家屋等の建築物が存在しない以上、本件土地における現況の変更の有無にかかわらず、「住宅用地」として評価することを認めることはできず、特例は適用されない。
- ② 本件土地 2 筆を一画地の「雑種地」として認定したことについて
「本件土地が一画地であるかどうかは本件処分になんら影響を及ぼすことのないこと」「宅地（雑種地）としての評価基準は変わらないこと」「一画地としないことで税額が上がるなど審査請求人に不利益が及ぶ可能性があること」などを踏まえ、本件土地については、現状の一画地の雑種地としての評価を行うことが妥当であると認められる。
- ③ 県道拡幅に伴い提供した土地の残地であることを考慮するか否かについて
本件土地の交換が行われた当時になんらかの特例が適用された可能性があるが、検証が困難な上に、本件審査請求の結果に直接影響を及ぼすものではない。
- ④ 長期間「宅地」として認定していた課税地目を変更したことについて
処分庁は、固定資産課税処分に先立ち、現況調査を行った上で、本件土地が宅地としての要件に該当しないと判断しており、評価方法に瑕疵は認められない。

第5 審査庁の諮問に係る判断の要旨

本審査請求は審理員意見書に記載のとおり棄却すべきである。

第6 調査審議の経過

本件審査請求について、次のとおり調査審議を行った。

平成30年11月15日	諮問書の受理
平成30年11月29日	第1回調査審議
平成30年12月26日	意見陳述の聴取（審査請求人）及び第2回調査審議
平成30年12月28日	処分庁に対する主張書面の提出の求め
平成31年1月15日	主張書面（処分庁）受付
平成31年2月14日	第3回調査審議

第7 審査会の判断

（1）判断の理由

① 地方税法第349条の3の2第2項第1号の特例軽減の適用について

地方税法第349条の3の2の規定では、専ら人の居住の用に供する家屋の敷地の用に供されている土地は特例の対象とされている。

審査請求人は、本件土地を北方の所有地と一体利用していると主張している一方で、処分庁は、物理的連続性が分断されているので一体的に利用されていると認めることはできないとしている。

規定上、特例を適用する場合に、当該土地が建物の建っている土地と物理的に隣接する必要性について明記はされていないが、この規定は、同一敷地内の分筆されている土地を救済するために設けられたものであると考えられる。法の趣旨として物理的に隣接しない土地への特例の適用は基本的には予定されていないと考えるべきであり、本件土地の利用方法が審査請求人の主張するとおりであったとしても、特例を適用することはできない。

② 本件土地2筆を1画地の「雑種地」として認定したことについて

処分庁が主張する「本件土地は貸駐車場として利用されている」という判断は誤りであり、審査請求人が主張するとおり、本件土地は生活用畑作菜園及び家族用駐車場等であると思われるが、本件土地を一体利用の一画地の雑種地として認定することについて違法性は認められない。また、審理員が示すとおり、本件土地が一画地であるか否かが本件処分になんら影響を及ぼすことはない。

③ 県道拡幅に伴い提供した土地の残地であることを考慮するか否かについて

審査請求人が主張するように、本件土地は県道拡幅の際に審査請求人の母が提供した土地の残地である。審査請求人の心情は理解するものの、固定資産の評価は現況主義であるため、過去の経緯を考慮することはできない。

また、審理員の意見のとおり、本件土地の交換が行われた当時に処分庁が税額軽減の約束をしたか否かについては、検証が困難な上に、本件審査請求の結果に直接の影響を及ぼさない。

④ 長期間「宅地」として認定していた課税地目を変更したことについて

「平成 27 年度まで、相当期間、住宅用地として特例の適用を受け続けており、利用方法は全く変わっていない」という審査請求人の主張は事実と思われる。一方、平成 28 年度において地目の認定が変更になったのは、処分庁がそれまでの誤った地目認定を正したものであるため、本件処分自体に違法性は認められない。

当事者と処分庁の間で、あらかじめ特例適用の約定等がある場合、本処分が権利濫用と判断される可能性もあるが、そのような約定等の存在は確認できなかった。

(2) 付言

結論に影響するものではないが、本件処分は、そもそも昭和 48 年に住宅用地に対する固定資産税の特例軽減の制度が創設された時点で、処分庁が法令の解釈と適用を誤り、40 年以上も誤った課税方法が継続された後に課税方法を正しい形に改めたものである。したがって、処分の際には、課税明細書を送付するのみではなく、審査請求人にあらかじめなんらかの形で謝罪をした上で、経緯などを説明しておくなどの対応が必要であったと思われる。

また、本件土地が貸駐車場として利用されていたのか、家族用駐車場等として利用されていたにすぎないのかという問題については、結論がどちらであろうと本件処分に直接影響しないということについて、審査請求人に十分な説明が行われておらず、理解も得られていないように感じられる。

(3) まとめ

以上によれば、本件処分が違法又は不当であるとはいえず、審査請求は棄却すべきである旨の諮問に係る判断は、妥当である。

よって、「第 1 審査会の結論」記載のとおり答申する。

西尾市行政不服審査会

会 長 三 浦 眞 澄

委 員 伊 澤 光 二

委 員 坂 田 吉 郎