

裁 決 書

審査請求人 X

処 分 庁 尼崎市長

審査請求人が令和5年4月21日にした、処分庁尼崎市長（以下「処分庁」という。）による審査請求人に対する平成30年度から令和5年度までの固定資産税・都市計画税の税額変更決定処分に係る審査請求（令和5年度審査請求第1号）について、次のとおり裁決する。

主 文

本件審査請求を却下する。

事案の概要

- 平成6年1月28日、審査請求人が、下記建物（以下「本件家屋」という。）を新築し、同年3月30日、所有権保存登記（A地方法務局B支局受付番号第a号）を具備した。
所 在 B地
家屋番号 b番
種 類 工場・事務所
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 721.00㎡
2階 231.00㎡
附属建物 機械室 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平屋建 16.56㎡
- 平成30年から令和5年までの各年1月1日時点において、審査請求人は、本件家屋の所有者として、不動産登記簿に登記されていた。
- 平成7年、本件家屋の2階部分が増築され、延床面積が56.92㎡増加した。
- 平成14年10月、本件家屋の賃借人であるC（現在はC'。以下「賃借人」という。）が、賃貸借契約終了時において原状回復することを条件に、本件家屋の2階及び3階を増築し、延床面積が399.17㎡増加した（以下「本件増築部分」という。）。

- 5 令和5年3月7日、尼崎市資産統括局税務管理部資産税課の職員が本件家屋の増築による固定資産税及び都市計画税（以下「固定資産税等」という。）の賦課に係る税務調査を行い、賃借人立会いのもと、平成7年及び平成14年に行われた増築に係る増築部分の態様を確認した（以下「本件調査」という。）。本件調査の結果、処分庁は、本件家屋に係る平成7年及び平成14年の増築は既存の本件家屋の延床面積を増加したものであり、各増築部分は本体家屋に帰属するものであると判断した。なお、本件調査には、審査請求人は同席しなかった。
- 6 令和5年3月9日、処分庁は、本件家屋について、課税漏れを理由として、増築が確認された部分に応じて床面積を968.56㎡から1424.65㎡に、令和5年度の固定資産税等の課税標準額を32,824,839円から38,811,325円にそれぞれ修正する旨決定し（以下「本件処分1」という。）、これを平成30年度分から令和4年度分までの固定資産課税台帳に登録し、審査請求人に通知した。
- 7 令和5年4月3日、処分庁は、本件家屋について、本件処分1のとおり修正した内容で令和5年度分の固定資産税等を賦課する決定をし（以下「本件処分2」という。）、さらに、同月4日、平成30年度分から令和4年度分までの固定資産税等についても同様の内容で遡及賦課する決定をして（以下「本件処分3」といい、本件処分1から本件処分3までをまとめて「本件各処分」という。）、審査請求人に通知した。
- 8 令和5年4月21日、審査請求人は、処分庁に対し、本件各処分を不服として、その取消しを求めて審査請求（以下「本件審査請求」という。）をした。

審理関係人の主張の要旨

1 審査請求人の主張

- (1) 本件増築部分については、本件家屋の賃借人が、賃貸借契約解約にともなう退去時に原状回復するとの取り決めをした上で増築しているものであり、本件家屋に付合しているとはいえない。また、本件増築部分についての計算根拠や説明も受けておらず、過大な算定となっている。
- (2) 仮に、本件増築部分の所有権が審査請求人にあるとされて課税された場合でも、法人税における経費算定としては認められないのではないかとの懸念を有しており、問題である。
- (3) 処分庁は、審査請求人に対して、他人の所有物である本件増築部分について固定資産税等の賦課決定をしており、本件各処分は違法であるから、取り消されるべきである。

2 処分庁の主張

- (1) 本件審査請求のうち、令和5年度固定資産価格の修正を取り消すことを請求する部分については、地方税法第432条第1項の規定に基づき、尼崎市固定資産評価審査委員会に審査申出がなされるべき事由であり、同条第3項の規定によると不適法な請求であるため却下されるべきである。

- (2) 仮に、本件審査請求の趣旨が、審査請求人の所有物ではない固定資産に対して固定資産税等の賦課処分がなされていることの不服を申し立てる趣旨であるものと解されるところとしても、本件増築部分は、本件調査の際に、主体構造部分との定着を確認し、継続的に使用されている状況を確認している。原状回復の取り決めがあったとしても、本件家屋本体と本件増築部分を分離するには過分の費用が発生することになりはなく、本件増築部分は、本件家屋に従として付合したものであるため、民法第242条の規定によって本件家屋の所有者である審査請求人が固定資産税等の納税義務者となることが明らかである。本件各処分は、法の規定に基づき、算定及び賦課が行われたものであり、何ら違法又は不当な点はない。

理 由

1 本件に係る法令等の規定について

- (1) 固定資産税は、固定資産の「所有者」に課することとされており（地方税法第343条第1項）、「所有者」とは、土地又は家屋については、登記簿等に所有者として登記されている者をいう、とされている（同条第2項）。都市計画税についても同様である（同法第702条第2項）。
- (2) 固定資産税の課税標準たる固定資産の価格は、市町村長が固定資産評価員の行った評価に基づいて決定し（地方税法第410条）、固定資産課税台帳に登録するが（同法第411条第1項）、固定資産税の納税者は、その納付すべき当該年度の固定資産税に係る固定資産について固定資産課税台帳に登録された価格（以下「登録価格」という。）について不服がある場合においては、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とされ（同法第432条第1項）、固定資産税の賦課についての審査請求においては、同項の規定による審査を申し出ることができる事項についての不服を当該固定資産税の賦課についての不服の理由とすることができないとされている（同条第3項）。なお、都市計画税についても同様の規定がある（同法第702条の8第2項）。

2 本件審査請求の適法性について

- (1) 地方税法が固定資産の登録価格についての不服の審査を評価、課税の主体である市町村長から独立した第三者的機関である固定資産評価審査委員会に行わせることとしているのは、中立の立場にあり、かつ、固定資産の評価について学識経験を有する者を委員に含む固定資産評価審査委員会に固定資産の評価額の適否に関する審査を行わせ、これによって固定資産の評価の客観的合理性を担保し、納税者の権利を保護するとともに、固定資産税の適正な賦課を期そうとするものであると解される（最高裁昭和61年（行ツ）第138号平成2年1月18日第一小法廷判決・民集44巻1号253頁参照）。

そこで、固定資産評価審査委員会に申し立てることができる不服は、固定資産の評価に関する事項として固定資産の登録価格についてのものに限られ、登録価格とは直接関係しない事項については、固定資産課税台帳に登録される事項である登記簿に登

記された事項はもとより、納税義務者に当たるか否か、課税客体に当たるか否かといった事項についても、審査申出事項に当たらず、審査の申出をすることができないものと解される。他方、課税客体である固定資産について、例えば、それがどのような地目、地積、形状であるか、あるいは、その家屋の種別がいかなるものであり、その床面積はどれほどであるかといった、価格を算出する要因にかかわる当該固定資産の性状あるいは内容の確定に関する不服は、登録価格についての不服として審査の申出の対象となるものと解される。

- (2) 以上の観点から、本件審査請求の内容を検討すると、本件各処分は本件増築部分について本件家屋との付合を認めて一体のものとしてされた評価に基づくものであるところ、これに対し、審査請求人は、本件審査請求において、本件増築部分について本件家屋と一体のものとして評価した誤りがあるとして、登録価格について本件増築部分を除外した価格に減額修正するように求めたことが認められる。そうすると、本件審査請求による審査請求人の不服は、課税客体が本件家屋であることを前提に、本件増築部分が本件家屋と一体となって本件家屋に付合しており、その全体の評価額が登録価格となるとの点に対して、本件家屋には本件増築部分が含まれないため本件増築部分の評価額のみだけ過大であるから、登録価格を本件増築部分だけ減額修正すべきであるというものであると解され、この問題の結論いかんによって本件家屋の価格が直接左右されることが明らかであることに鑑みれば、これが本件家屋の価格を算出する要因にかかわる本件家屋の内容の確定に関する不服に当たるということができる。よって、本件審査請求による審査請求人の不服は、登録価格についての不服として審査の申出の対象（地方税法第432条第1項）となるものというべきである。
- (3) 以上によれば、本件審査請求は、本件家屋の固定資産課税台帳に登録された価格、すなわち審査申出事項について不服がある場合に当たるといふべきであるのに、これについて行政不服審査法（平成26年法律第68号）に基づく審査請求をしている点で違法であるといわざるを得ない。

3 結論

以上のとおり、行政不服審査法（平成26年法律第68号）第45条第1項の規定により、本件審査請求は不適法であることから、主文のとおり裁決する。

令和6年3月25日

審査庁 尼崎市長 松本 眞