

固定資産の評価実務と訴訟

～最高裁で破棄差戻された事案を中心に～

1

Copyright © 2021 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

<目次>

I 最高裁平成30年7月17日判決

II 最高裁平成31年4月9日判決

III 最高裁令和2年3月24日判決

IV まとめ

2

Copyright © 2021 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

I 最高裁平成30年7月17日判決

1. 事案の概要(1／6)

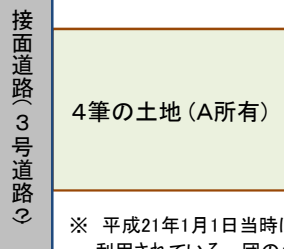
- 原告(A)は、K市に所在する4筆の土地を所有しており、固定資産税の納税義務者であった。
- K市長は、接面道路が建築基準法42条1項3号道路に該当することを前提に、土地の平成21年1月1日における価格を決定し、土地課税台帳に登録した。
- Aは、この決定を不服としてK市固定資産評価審査委員会に対して審査の申出をしたところ、これを棄却する旨の決定を受けたため、K市を相手に取消訴訟を提起した。

3

Copyright © 2021 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

1. 事案の概要(2/6)

<イメージ図>



※ 平成21年1月1日当時は駐車場として利用されている一団の土地であった。

4

Copyright © 2021 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

1. 事案の概要(3/6)

～建築基準法～

第四十二条 この章の規定において「道路」とは、次の各号のいずれかに該当する幅員四メートル(特定行政府がその地方の気候若しくは風土の特殊性又は土地の状況により必要と認めて都道府県都市計画審議会の議を経て指定する区域内においては、六メートル。次項及び第三項において同じ。)以上のもの(地下におけるものを除く。)をいう。

(略)

三 都市計画区域若しくは準都市計画区域の指定若しくは変更又は第六十八条の九第一項の規定に基づく条例の制定若しくは改正によりこの章の規定が適用されるに至った際現に存在する道

5

Copyright © 2021 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

1. 事案の概要(4/6)

- ここでいう建築基準法42条1項3号道路とは、要するに、建築基準法施行時のS25.11.23当時、すでに幅員4m以上あった道路(いわゆる既存道路)。
- Aは、S25.11.23当時、接面道路がすでに幅員4m以上あったかどうかは明確ではないのに、3号道路であることを前提に登録価格が決定されることは違法と主張していた。
- 原審は、登録価格の決定は適法であるとして、原告の請求を退けた(原告は第1審係属中にA死亡によりA→Xへ承継)。

6

Copyright © 2021 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

1. 事案の概要(5/6)

- なお、Aは、平成18年度の登録価格の決定の際にもK市固定資産評価審査委員会に審査申出した。Aは棄却決定を受けて、K市を相手に取消訴訟を提起した(このときの訴訟を、このテキストでは「前訴」といいます)。
- 前訴第1審は、理由中で、道路判定が誤っているとは認められないと判示した。
- 前訴控訴審は、理由中で、本件道路判定は行政処分性を有するとの前提に立ったうえで、本件道路判定の結果が誤っていることが明らかであるとは言えないと判示した。

7

Copyright © 2021 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

1. 事案の概要(6/6)

- ◆ 前訴では、いずれも、S25.11.23時点で幅員4m以上だったかどうかについては明言せずに、Aの訴えが棄却されていた。
- Aは、S25.11.23時点で幅員4m以上だったかどうかを判定せずに請求棄却されるのが納得できない。



本訴提起

8

Copyright © 2021 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

2. 前提問題の説明

- ア 登録価格の多寡が問題となる場合の手続
- イ 平成25年7月12日判決の枠組
(車返団地事件判決)
- ウ 行政処分とは

9

Copyright © 2021 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

2. 前提問題の説明

ア 登録価格の多寡が問題となる場合の手続(1/2)

・ 審査申出

納税者が固定資産課税台帳**登録価格の多寡**に対して不服がある場合、まず、市町村に設置された固定資産評価審査委員会へ、『審査申出』をしなければならない。(地方税法423条1項。同432条)

【審査申出の例】

台帳登録価格2億円を1億円に修正することを求める。

※ 執行不停止の原則

納税者から審査申出がなされても、徴収手続を止める必要はない。従って、納付通知書の送付、督促処分等は通常通り実施できる。

2. 前提問題の説明

ア 登録価格の多寡が問題となる場合の手続(2/2)

・ 取消訴訟

納税者は、固定資産評価審査委員会の決定に不服がある場合、この決定の取り消しを求めて『取消訴訟』を提起できる(同434条)

※ 裁判所が審査委員会の決定を取り消す判決を下した場合、審査委員会は再度**登録価格の多寡**について審査を行う。

※ 納税者が**登録価格の多寡**に不服がある場合、審査申出 → 取消訴訟というルートを使うしかない。

※ 自治体は審査委員会の決定に従わざるを得ない。

2. 前提問題の説明

イ 最高裁平成25年7月12日判決の判断枠組(1/2)

＜車返団地事件判決＞

登録価格が違法となるのは、

① 登録価格が当該土地に適用される評価基準の定める評価方法に従って決定される価格を上回るとき。

② これを上回るものではないが、

A. 評価方法が適正な時価を算定する方法として一般的合理性を有するものでないとき。

B. その評価方法によっては適正な時価を適切に算定することができない特別な事情が存する場合であって、同期日における当該土地の客観的交換価値としての適正な時価を上回るとき。

2. 前提問題の説明

イ 最高裁平成25年7月12日判決の判断枠組(2/2)

【本訴でAが勝訴するための立論】

- 登録価格が評価基準の定める評価方法に従って決定された価格を上回るときは違法である。(最判H25.7.12)



- 評価基準は、価格を決定するにあたり、接面道路が建築基準法42条に該当するかどうかを考慮するものとしている。



- 42条1項3号道路の認定は、S25.11.23の時点で幅員4m以上だったかどうかの事実確認の問題であり、行政処分(一度市長が認定したら取消訴訟を提起しないと覆らない)としての性質を有しない。

13

Copyright © 2021 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

2. 前提問題の説明

ウ 行政処分とは(1/2)

行政庁の処分その他公権力の行使に当たる行為

(行政事件訴訟法第3条第2項)

「公権力の主体たる国または公共団体が行う行為のうち、その行為によって、直接国民の権利義務を形成またはその範囲を確定することが法律上認められているものをいう」(最判S39.10.29)

法規に基づいて、行政庁が国民に権利を与えたり義務を課したりすること。

例) 運転免許、免許停止処分
交通反則通告制度に基づく行政処分
営業許可
租税の賦課

14

Copyright © 2021 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

2. 前提問題の説明

ウ 行政処分とは(2/2)

(cf) 行政処分に該当するかどうかで争われた事例

- 告示により一括して指定する方法でされた建築基準法42条2項所定のいわゆるみなし道路の指定(最判H14.1.17)
- 土地区画整理事業の事業計画決定(最大判H20.9.10)
- 土壤汚染対策法3条2項(有害物質使用特定施設使用廃止等)の通知(最判H24.2.3)
- 都立学校国旗掲揚起立・国歌斉唱・ピアノ伴奏職務命令が争われた事件において、職務命令の前提となった都教育長通達(最判H24.2.9)

➡ 処分性が争われた事案は多い

15

Copyright © 2021 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

3. 原審（東京高裁）

建築基準法が施行された昭和25年11月23日当時、接面道路の幅員がどの程度であったかどうかは明らかではないとしながら、建築確認等はこの判断を前提として行われることとなるから、本件土地について建築確認を得られない可能性はないとして、接面道路が3号道路に該当することを前提に登録価格を算出したことに違法性はない、と判示。

4. 最高裁 → 破棄差戻し（1／8）

【最判H25.7.12を規範として提示】

土地の基準年度に係る賦課期日における登録価格が評価基準によって決定される価格を上回る場合には、同期日における当該土地の客観的な交換価値としての適正な時価を上回るか否かにかかわらず、その登録価格の決定は違法となるものというべきである（最判H25.7.12）。

4. 最高裁 → 破棄差戻し（2／8）

【42条道路に接面することの意義】

42条道路に接しない土地の上に建築物を建築することについては、建築基準法43条1項本文所定の接道義務に違反するものとして、建築主事等の建築確認を原則として受けることができず ……

42条道路に接していない土地は、このような利用上の制約があることから、42条道路に接している土地に比べて、一般的にその価額は低下するものと考えられる。

4. 最高裁 → 破棄差戻し(3/8)

【評価基準の解釈】

そして、評価基準は、市街地宅地評価法において、その他の街路の路線価を付設するに当たり、街路の状況等を総合的に考慮すべきものとするほか、画地計算法として無道路地等に関する評点算出法を定めている。

そうすると、評価基準は、土地の価額の算出に当たり、接道義務に関する当該土地の利用上の制約の有無及び程度を反映するため、これが街路に接しているか否か、接している場合には当該街路が42条道路に該当するか否かについても考慮すべきものと解される。

19

Copyright © 2021 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

4. 最高裁 → 破棄差戻し(4/8)

【評価要領の解釈】

また、K市評価要領は、このことを受けて、市街地宅地評価法におけるその他の街路の路線価の敷設に際し、当該街路が42条道路に該当しない細街路等の通路等である場合には、その利用上の制約の程度に応じた補正をすべきこととしたものであるということが

20

Copyright © 2021 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

4. 最高裁 → 破棄差戻し(5/8)

【3号道路認定の処分性】

建築基準法42条1項3号は、… 客観的にこれらの要件を満たす道については、そのことのみをもって当然に42条道路とする趣旨であると解され … ある道が3号道路に該当するか否かについて、市町村長等がその判定をする法令上の根拠も見当たらない。

21

Copyright © 2021 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

4. 最高裁 → 破棄差戻し(6/8)

そうすると、3号道路該当性に関するK市長の道路判定は、事実上の確認行為にすぎないというべきであり・・・3号道路該当性を確定する効果を持つ行政処分の性質を有するものではないと解される。

(結局) 本件街路が3号道路に該当するか否かは、昭和25年11月23日時点で本件街路が幅員4m以上の道として存在した事実が認められるか否かにより定まる。

➡ 3号道路認定は処分性なし。

22

Copyright © 2021 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

4. 最高裁 → 破棄差戻し(7/8)

【結論】

本件街路が3号道路に該当するための要件を満たすか否かは明らかでないとしながら、本件道路判定がされていること等を理由に、建築確認を受けることができないために本件各土地上に建築物を建築することができない事態になる可能性はないとして、本件街路が3号道路に該当することを前提とする本件登録価格の決定は適法であるとした原審の判断には、固定資産の評価等に関する法令の解釈適用を誤った違法がある。

23

Copyright © 2021 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

4. 最高裁 → 破棄差戻し(8/8)

【結論まとめ】

高裁に差戻して、

- ・ 本件街路が3号道路に該当すると認められるか否か
- ・ 登録価格が評価基準によって決定される本件土地の価格を上回らないか否か

について、再度審理を尽くさせる。

24

Copyright © 2021 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

5. 最高裁判決の意義(1/2)

- ① 登録価格の違法となるとき判断枠組みについて、平成25年7月12日判決を踏襲したこと。
 - ② 3号道路の認定は、S25.11.23当時、幅員4m以上あったかどうかの事実の認定であって、行政処分ではないと述べたこと。
 - ③ 固定資産評価基準は、明文の規定はないものの、建築基準法42条道路に該当するか否かについて考慮していると述べたこと。
- ➡ H25.7.12判決と同様、固定資産評価基準の規範性を強めたと言える。

25

Copyright © 2021 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

5. 最高裁判決の意義(2/2)

- ➡ 今後、市町村では、建築基準法42条道路に接面するかどうかについて考慮することが必要となり、その対応が求められる。

26

Copyright © 2021 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

<目次>

- I 最高裁平成30年7月17日判決
- II 最高裁平成31年4月9日判決
- III 最高裁令和2年3月24日判決
- IV まとめ

27

Copyright © 2021 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

1. 事案の概要

隣接する2筆の土地(以下「本件各土地」)に係る固定資産税の納税義務者であるXが、A市の土地課税台帳に登録された平成27年度の登録価格(以下「本件登録価格」)を不服として審査申出したものの棄却決定を受けたため、A市長Yを相手にその取り消しを求めた事案。

2. 本件各土地の特徴

- ・ ショッピングセンターに近接している。
- ・ ショッピングセンター開設のための開発行為を行うにあたり設置が義務付けられた調整池の用地の一部として利用されている。
- ・ 本件【土地-1】は、面積の80%以上に常時水が溜まっている。
- ・ 本件【土地-2】は、少なくともその面積の大半は調整池としての機能を有する平地であるが、平時はショッピングセンターの従業員の駐車場として使用されている。
- ・ 本件各土地を含む調整池の用地は、ショッピングセンターの敷地よりも低い位置にある。

3. 地目認定等

A市長は、本件登録価格を決定するに際し、本件各土地の地目をいずれも宅地と認定した上、市街地宅地評価法により、本件各土地に沿接する街路の路線価を基礎とし、画地計算法を適用して、奥行価格補正率0.8及び不整形補正率0.87を乗じた。

本件【土地-1】については、これに加えて、常時水がたまっており利用形態が制限されること等を考慮、雑種地における減額補正に準じた補正率0.3を乗じて、評点数を付設した。

4. 本件の争点

- 調整池の用に供されている本件各土地について、その地目を宅地と認定するなどして算出された登録価格の適否。
- 固定資産評価基準の「宅地」の定義の解釈。

5. 原判決の概要(1/2)

Xの請求棄却。

本件商業施設に係る開発行為については調整池の設置等が義務付けられ、これによって本件各土地が調整池の用に供されることとなっており、開発許可を受けるに際しては、その調整機能を保持することが許可条件とされていることから、本件各土地は、本件商業施設が適法に開発許可を受け、同施設が有事のための洪水調整機能を維持して安全に運営を継続するために必要なものである。

5. 原判決の概要(2/2)

したがって、本件各土地は、宅地である本件商業施設の敷地を維持するために必要な土地と認められるから、本件各土地の地目をいずれも宅地と認定した上で決定された本件各登録価格は、評価基準によって決定される価格を上回るものではなく適法である。

- ➡ 原審は、たとえ80%が調整池であったとしても、調整池を設けることが開発許可の許可条件となっているのだから、宅地の効用を増進するものであり、宅地として認定してよいとした。

- ➡ メインは、法的な側面(開発許可制度)からのアプローチ。

6. 最高裁判決の概要(1/3)

【評価基準における宅地の意義】

固定資産評価基準における土地の地目のうち宅地とは、**建物の敷地のほか、これを維持し、又はその効用を果たすために必要な土地をも含む。**

6. 最高裁判決の概要(2/3)

【開発行為の許可条件の趣旨】

そのうえで、本件各土地は、ショッピングセンターに係る開発行為に伴い調整池の用に供することとされ、排水調整の必要がなくなるまでその機能を保持することが上記開発行為の許可条件となっているが、**開発許可に上記条件が付されていることは、本件各土地の用途が制限を受けることを意味するにとどまり、また、開発行為に伴う洪水調整の方法として設けられた調整池の機能は、一般的には、開発の対象となる地区への降水を一時的に貯留して下流域の洪水を防止することにあると考えられる。**

- ▶ 調整池は、開発許可の対象となる宅地ではなく、下流域の土地の洪水防止機能としての意味合いが強い。
- ▶ 法的な側面だけでなく、物理的な側面も重視した。

6. 最高裁判決の概要(3/3)

そうすると、開発許可の許可条件に従って調整池の用に供されていることから直ちに、本件各土地がショッピングセンターの敷地を維持し、又はその効用を果たすために必要な土地と評価することはできない。



原判決破棄・差戻し

7. 本判決の意義

- 最高裁が、固定資産評価基準における「宅地」の意義について示した。
 - 最高裁による固定資産評価基準を規範として重視する傾向（固定資産評価基準に法的拘束力を認める傾向）が再確認された。
 - 最高裁が示した「宅地」の意義に照らすと、本件各土地は調整池であることが開発行為の許可条件ではあるけれども、物理的にショッピングセンターの敷地が宅地としての効用を果たすために必要といえるか、再度審議する必要があると判断した。
- ➡ 地目認定は、法的な面だけでなく、物理的現況も検討する必要があると判断。

37

Copyright © 2021 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

<目次>

I 最高裁平成30年7月17日判決

Ⅱ 最高裁平成31年4月9日判決

Ⅲ 最高裁令和2年3月24日判決

Ⅳ まとめ

38

Copyright © 2021 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

1. 事案の概要(1／3)

- 昭和57年9月14日、Xは、非木造家屋を新築した。
- 昭和58年6月30日、Y自治体評価担当者は、過失により、この非木造家屋について再建築費評点数を過大に評価した。Y知事はこれをもとに価格決定した。
- その後、Yは価格決定は見直すことなく、建築当初の再建築費評点数を基礎として、乗率比準評価方式、評点補正率方式等により順次算出。
- 平成21年7月30日、Xが審査申出。 ➡ 棄却
- 平成24年7月30日、Xが取消訴訟提起。 ➡ 一部認容

39

Copyright © 2021 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

1. 事案の概要(2/3)

- 平成25年1月27日、XはYに対し、昭和58年6月30日の価格決定における評価の誤りに基づき固定資産税が過大に決定され、税金を納付させられたことを理由に、国家賠償法第1条第1項に基づき、損害賠償請求訴訟を提起。(Xは、H4～H20までの過納分を請求。)
- 平成29年12月5日、原審判決。Xの請求を棄却。

40

Copyright © 2021 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

1. 事案の概要(3/3)



41

Copyright © 2021 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

2. 本件の争点

固定資産税の過納金相当額の損害賠償を求める事案で、除斥期間の起算点である「不法行為の時」とはいつか？

建築当初の評価行為及び価格決定時か、それとも各年度ごとに起算すると考えるべきか？

Cf 改正前民法724条

不法行為による損害賠償の請求権は、・・・消滅する。
不法行為の時から20年を経過した時も、同様とする。

42

Copyright © 2021 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

3. 原審の判断

「不法行為の時」とは、昭和58年の建築当初の評価行為及び価格決定時であり、遅くとも同年6月30日の価格決定時と解するのが相当である。

理由： 過失ある違法行為は、昭和58年の評価行為及び価格決定だけ。

4. 最高裁の判断(1/2)

破棄差戻

ある年度の固定資産税等の過納金に係る損害賠償請求権との関係では、被害者である所有者に対して当該年度の具体的な納税義務を生じさせる賦課決定の効力が及んだ時点、**具体的には納税通知書の交付がされた時点をもって、除斥期間の起算点である「不法行為の時」とみることが相当である。**

理由： 価格決定以降も、課税庁の判断等により誤りを修正することができる。そのため、各年度の賦課決定及び納税通知書の交付が、それぞれ不法行為にあたる。

4. 最高裁の判断(2/2)

Cf 民法改正により、不法行為の時から20年の期間制限については、除斥期間ではなく、時効期間であることが明確になった。

➡ もっとも、『家屋の評価に関する同一の誤りを原因として複数年度の固定資産税が過大に課された場合であっても、これに係る損害賠償請求権は、年度ごとに発生するというべきである。』との判示からは、時効期間であっても本判決の考え方は変わらないと思われる。

<目次>

I 最高裁平成30年7月17日判決

II 最高裁平成31年4月9日判決

III 最高裁令和2年3月24日判決

IV まとめ

46

Copyright © 2021 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

IV まとめ

- 平成25年7月12日判決以降、平成30年7月17日判決など、固定資産評価基準の規範性を強める判決が続いている。
- 固定資産評価基準の解釈については、審級ごとに判断が分かれるケースもある。(それだけ判断が困難ということ。)
- 固定資産評価基準の規範性が高まるとともに、固定資産評価基準の解釈を判例が示すケースが増えると思われる。
- 国賠訴訟については、令和2年に入っても自治体不利の判決が出ている。

47

Copyright © 2021 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.