

【事案の概要】

東京都小平市に所在する公図と現況が著しく相違している地域、いわゆる地図混乱地域に存する土地を所有又は共有する原告が、固定資産課税台帳に登録された本件土地の価格を不服とし、小平市固定資産評価審査委員会に対して審査の申出をしたが、同委員会がこれらを棄却する決定をしたため、被告小平市に対し、同決定の取消し及び地籍調査の実施を請求した事案において、原告の請求をいずれも棄却した事例。

【本件訴訟に至る経緯について】

1. 平成 18 年 6 月、原告は、本件各土地に係る平成 18 年度固定資産課税台帳に登録した価格が不服であるとして審査の申出をしたが、固定資産評価審査委員会はこれを棄却した。
2. 平成 19 年 5 月、原告は、本件各土地の登記地積の合計は 630.92 m²であるが、現況地積の合計は 502.15 m²であるにもかかわらず、本件各土地の登録価格を登記地積に基づいて算定したのは適正であるとした審査委員会の決定は違法であるとして、当該決定の取消しを求めて、東京地方裁判所に提訴した（平成 19 年（行ウ）第 339 号事件）。
3. 平成 21 年 3 月 6 日、東京地方裁判所は、本件各土地の登記地積が現況地積を上回るものではないことについて被告からの立証がない以上、登記地積に基づいて算定した登録価格により本件各土地の固定資産の価格とした決定は違法であるとして、平成 18 年の固定資産評価審査委員会の決定を全部取消した。
4. 平成 21 年 9 月、原告及び被告は、上記の事件について合意を行った。合意の主な内容は以下の通りである。
 - ・本件各土地の地積について、固定資産課税台帳の登録価格を算定する際の課税地積は、現況の地積とする。
 - ・小平市は、本件を貴重な経験として今後の課税行政に生かすよう努力する。
 - ・本件各土地に対する固定資産税及び都市計画税の税額について、平成 18 年度については変更後の地積に応じて決定し、平成 14 年度から平成 17 年度までの未納付分については請求しない。
5. 平成 24 年 7 月、原告は、被告は上記合意事項を履行しておらず、本件合意は解除されたとして、審査委員会に対して、必要な調査等を行って本件各土地の「適正な時価」を算定すべきであるとして、審査委員会に対して審査の申出をした。
6. 平成 24 年 12 月、審査委員会は現在においても本件合意は効力を有しており、また平成 24 年 9 月に審査委員会が行った現地の簡易測量において、本件合意の地積で妥当であると確認しており、本件各土地のような地図混乱地域においては、現況地積を登記地積により按分する方法により各筆の地積を算定する方法は合理的であるとして、本件審査の申出を棄却することを決定した。
7. 平成 25 年 2 月、原告は本件各決定の取消しを求めて訴訟を提起し、さらに原告は、平

成 26 年 9 月、本件各土地の地籍調査の実施を請求する訴えの追加的変更を申し立てた。

【争点(1) 手続上の違法の有無について】

(原告の主張)

- ① 本件各決定について、平成 24 年 10 月に原告から提出された反論書について、その後の同年 11 月に行われた会議でその内容が審理されていないにもかかわらず、同年 12 月の会議において決定書が作成されている。この審理の経緯からすると、本件各決定は審査委員会で当反論書について審議を行って決定されたものではない。また、当反論書において求釈明がなされていたにもかかわらず、被告の小平市長に再弁明書の提出を求めることなく作成した当該決定書は、当事者の一方である小平市長に偏ったものである。
- ② 本件実地調査において、主な計測及び原告・原告代理人との主な会話を行っていたのは委員会の委員ではなく被告の職員である審査委員会の書記である。審査委員会の書記が実地調査に関して可能な事務は調書を作成することのみであり（小平市固定資産評価審査委員会規程（以下「委員会規程」という。）18 条 1 項）、書記が主体となって現地確認を行ったことは違法である。
- ③ 本件固定資産評価審査委員会の委員について、以前は被告の職員であった弁護士や被告から認定農業者として認定を受けている者がおり、被告に不利な決定を下すことはできなかった。

よって、審査委員会の独立性・中立性は保たれておらず、本件各決定は地方税法 423 条の趣旨に反する違法なものである。

(被告の主張)

- ① 本件各決定において手続的違法はない。原告の求釈明については、小平市長にも伝えられているが、同人からその必要がないとして証拠の提出や釈明がなかった。審査委員会としては再弁明書の提出等がなくても決定することができると判断したものであり、本件各決定の手続きに違法はない。
- ② 原告は、本件実地調査での計測や実地調査での主な会話を被告の職員である審査委員会の書記が行ったことは違法であると主張する。委員会規程 3 条 3 項には「書記は、委員長 の指揮を受けて、調書を作成し、及び委員会の庶務を処理する。」と定められており、書記は庶務も担当する立場にあるので、実地調査を行う審査委員会の委員長の指揮を受けて実地調査を手伝うことは違法でないし、書記が主な会話をしたとしても、審査会の独立性が侵害されることはない。
- ③ 原告は、委員の中立性に問題があると主張するが、審査当時から現在においても、当委員は、地方税法 425 条 2 項及び同法 426 条に該当する者ではないため、委員会 の中立性に問題はない。

(裁判所の判断)

- ① 審査委員会は、地方税法 433 条 1 項に則り本件各決定をしているのであるから、手続上の違法は特段認められない。
- ② 原告は、本件実地調査において主として計測等を行ったのが審査委員会の委員ではなく、書記である被告の職員であることをもって違法であると主張するが、地方自治法 180 条の 7 において、「普通地方公共団体の委員会又は委員は、その権限に属する事務の一部を、当該普通地方公共団体の長と協議して、普通地方公共団体の長の補助機関である職員に補助執行させることができる」と定めており、委員会規程 3 条に基づいて、市長の同意を得て委員長が任命した市職員である書記が、委員の指示に従って本件実地調査で計測等を行ったとしても、それだけで審査委員会の独立性・中立性を害するものとはいえない。
- ③ 原告は、委員会の委員に被告の関係人がいるとして、審査委員会の独立性・中立性に問題があると主張するが、委員の要件については地方税法 425 条及び 426 条に定められており、当該委員はこれらの規定に反するものではなく、審査委員会の独立性・中立性を害するものではない。
従って、本件各決定において手続上の違法はない。

【争点(2) 評価額決定における違法の有無について】

(原告の主張)

- ① 固定資産課税台帳の登録価格が「適正な時価」であることの証明責任は被告が負っている。固定資産課税台帳の登録価格は一筆ごとの価格であり、従って、被告は一筆ごとに地積が正確であることを立証しなければならないが、被告は平成 24 年度課税における本件各土地の一筆ごとの地積が正しいものではないことを認めているから、当該登録価格は、適正な価格には当たらない。
被告は、平成 21 年の合意は解除されておらず有効であり、本件登録価格は「適正な時価」であるとしているが、合意内容である平成 9 年から平成 17 年までの過去の清算、地図混乱地域の解消、原告との話し合いを行うとする事項について、被告は債務を履行していないから、本件合意は解除されている。
- ② 平成 24 年度の標準宅地について、平成 23 年度と同一地点にもかかわらず、その最寄り駅までの距離が平成 23 年度から平成 24 年度で 800m から 690m と近くなっている。これにより標準宅地の価格が「適正な時価」を上回っていることが予想され、本件各土地の価格も同様に「適正な時価」を上回っている疑いがある。

(被告の主張)

- ① 固定資産課税台帳の登録価格は、原則として筆ごとの評価額とするものであるが、本件各土地については、筆ごとの地積を確定することが著しく困難であるという特殊な事

情があるため、便宜的な方法として、本件各土地全体の地積を測量して確定し、この地積について、登記地積の割合で按分するという方法で価格が決定されている。原告は一筆ごとに地積が正確であることを立証しなければならないと主張しているが、按分計算によってではあるものの、本件各土地の一筆ごとの地積を特定し、一筆ごとの価格を求め、固定資産課税台帳にその価格を登録しており、これによって地図混乱地域内の土地の地積についての立証責任を果たしている。原告の本件合意に基づいて、話し合いをしていないから債務不履行により本件合意が解除されているとの主張は原告独自の見解であって失当である。

- ② 原告は、平成 24 年度の標準宅地の価格と本件各土地の価格が「適正な時価」を上回っていると主張するが、平成 23 年度から平成 24 年度の最寄駅までの距離が近くなったのは、駅までの経路をより合理的なものに変更したことによるものである。標準宅地と最寄駅の位置関係が変わったものではないため、いずれの鑑定評価書でも交通接近条件が+3 と格差に変化はなく、鑑定評価額に影響を及ぼしていない。

(裁判所の判断)

- ① 評価基準によると、土地の地積の認定方法としては、原則として登記簿に登記されている土地については登記簿に登記されている地積によるものとし、登記簿に登記されていない土地については現況の地積によるものとするとしている。

本件においては、本件各土地全体の現況地積は、実測では本件各土地の各登記地積を合計したものよりも小さいと認められるが、地図混乱地域に存在するため、それぞれの土地の現況地積と登記地積との異同を確認することは困難である。評価基準には本件のような場合について明示的な規定を置いていないが、登記簿に登記されていない土地については現況の地積によるものとしている。本件各土地のように、地図混乱地域に存在するために登記簿の記載が十分に信頼できない場合には、登記簿に基づいて地積等を認定することができないため、当該土地が登記簿に登記されていない場合に準じる事情があるものというべきであり、本件各土地の地積について現況によるものとした本件合意の地積認定方法には合理性がある。

また、原告は、被告が一筆の土地ごとの地積の正確性を立証しなければならないと主張するが、地図混乱地域に存する土地の地積を確定するためには、地籍調査等を実施する必要があるが、これは周辺の土地の地権者等の利害関係者に大きな影響を及ぼすものであり、土地所有者等の要望に応じて直ちに実施できるものではないといわざるを得ない。地方税法は、403 条 2 項において、公正な評価をすべき努力義務を定めているが、一方 401 条 4 項においては評価に困難を伴う場合があることも予定している。これは本件のような地積の正確な立証が困難な場合にも課税庁に立証を求めているものではなく、このような場合には合理性を有すると認められる他の方法によって土地の地積を認定することは可能であるというべきである。

- ② 原告は、標準宅地の最寄駅までの距離について、実態に変化がないにもかかわらず、平成 23 年度から平成 24 年度で 110m 近くになっており、平成 24 年度の標準宅地の価格は「適正な時価」を上回っていると主張する。しかし、本件で最寄駅までの距離が短くなったのは、計測方法を変更したことによるものであり、本件各土地の評価額を算定する際の最寄り駅との距離に係る格差率は平成 23 年度の計算と平成 24 年度の計算で同一となっており、最寄り駅までの距離の変更による価格への影響はない。

従って、当該登録価格の決定に違法がないとした本件各決定に違法があるとはいえない。

【争点(3) 訴えの追加的変更の適法性について】

(原告の主張)

地方税法 403 条 2 項には「固定資産の評価に関する事務に従事する市町村の職員は、納税者と共にする実地調査を含むあらゆる方法によって公正な評価をするよう務めなければならない」と規定されており、所有者等は、土地に関する正しい地籍図及び地籍簿に基づいた法的地位を有するために地方公共団体に対して地籍調査の実施を請求する権利を有するというべきである。したがって、原告は被告に対し、本件各土地について地籍調査を求める。

(被告の主張)

原告による固定資産評価審査決定の取消訴訟と地籍調査の実施請求は、請求の基礎が異なり、その争点について重なるところがない。また、原告の取消訴訟提起から約 1 年半が経過しているにもかかわらず、訴えの追加的変更を申し立てており、訴えの変更の要件を欠き、当該訴えは裁判所の審判対象とはならず不適法である。

(裁判所の判断)

本件における原告の当初の請求は、平成 24 年度固定資産課税台帳の登録価格の手続き及び評価方法に違法があるため取り消しを請求するものであるが、追加された請求は、被告に対し、地籍調査の実施を求めるものであり、それぞれの請求についての審理を行うべき事実関係や争点等は異なるものである。

上記の通り原告は、地方税法 403 条 2 項の規定を根拠として、地籍調査の実施を請求しているが、同項は努力義務を課すものに過ぎず、個別の納税者に市町村に対する地籍調査を求める権利を与えたものでないことは明らかである。

以上のとおり、追加された原告の請求は採用できず、同請求には理由がないというべきである。

よって、原告の請求には理由がないから、原告の請求をいずれも棄却する。