

主 文

- 1 原告の請求を棄却する。
- 2 訴訟費用は原告の負担とする。

事実及び理由

第 1 請求

被告は、原告に対し、4億2835万6603円並びに別紙うち金目録の「金額」欄記載の各金額に対する「起算日」欄記載の各日から各支払済みまで、平成18年12月31日までは年4.1パーセントの割合による金員、平成19年1月1日から同年12月31日までは年4.4パーセントの割合による金員、平成20年1月1日から同年12月31日までは年4.7パーセントの割合による金員及び平成21年1月1日以降については年7.3パーセント又は地方税法附則3条の2第1項に規定する特例基準割合のいずれか低い割合による金員を支払え。

第 2 事案の概要

本件は、東京都新宿区内所在の土地及び家屋に対して被告から固定資産税及び都市計画税の賦課決定をされ、これらを納付した原告が、上記賦課決定の一部は地方税法上非課税とされる固定資産に対してなされたことなどの重大な瑕疵があるから無効であるとして、原告が平成15年度から平成21年度（本件訴訟の提起後に平成21年度分を追加した。）までの固定資産税等として被告に納付した金員の一部の還付及び還付加算金の支払を求める事案である。

1 関係法令の定め

(1) 固定資産税及び都市計画税の賦課について

ア 地方税法5条2項は、市町村は、普通税として、固定資産税（同項2号）等を課するものとする旨定め、同法734条1項は、都は、その特別区の存する区域において、普通税として、固定資産税等を課するもの

とし、この場合においては、都を市とみなして同法第3章第2節及び第8節の規定を準用する旨定めている。

イ また、地方税法5条6項は、市町村は、目的税として、都市計画税（同項1号）等を課することができる旨定め、同法735条1項は、都は、その特別区の存する区域において、目的税として、都市計画税等を課することができ、この場合においては、都を市（一部の目的税については、指定都市等）とみなして同法第4章中市町村の目的税に関する部分の規定を準用する旨定めている。

(2) 非課税規定について

ア 地方税法348条2項本文は、固定資産税は、特定の固定資産に対しては課することができない旨定め、そのようなものとして、同項5号において「公共の用に供する道路（以下略）」を、同項9号において「学校法人（中略）がその設置する学校において直接保育又は教育の用に供する固定資産（以下略）」をそれぞれ定めている。

イ また、地方税法702条の2第2項は、市町村は、同法348条2項の規定により固定資産税を課することができない土地又は家屋に対しては、都市計画税を課することができない旨定めている。

2 前提事実（当事者間に争いのない事実、括弧内掲記の証拠又は弁論の全趣旨により容易に認定することができる事実及び当裁判所に顕著な事実）

(1) 原告は、私立学校法に基づく認可を受けて設立された学校法人であり、東京都新宿区及び東京都八王子市において、大学等を設置して経営している（当事者間に争いなし。）。

(2) 被告は、昭和61年12月2日、別紙物件目録1記載の各土地（以下、すべてを併せて「本件土地1」といい、同目録記載1ないし5の各土地を、その番号を用いて「本件土地1-1」のようにいう。）及び別紙物件目録2記載の各土地（以下、すべてを併せて「本件土地2」といい、同

目録記載 1 ないし 4 の各土地を，その番号を用いて「本件土地 2 - 1」のようにいう。また，本件土地 1 と本件土地 2 を併せて「本件土地」という。) から成る地区について，東京都市計画特定街区に関する都市計画の決定(以下「本件都市計画決定」という。)をし，その旨を告示した(甲 17 の 1 及び 2，乙 4，乙 5)。

(3) 原告は，平成 2 年までに本件土地のうち本件土地 1 及び本件土地 2 - 4 を取得し，以後，これらの土地を所有しており，本件土地には，平成 7 年以降，別紙配置図記載のとおり，別紙物件目録 3 記載の建物(以下「本件建物」といい，そのうち専有部分の建物の表示欄の 1 の部分を「教育棟」，同 2 の部分を「商業用ビル」，同 3 の部分を「本件駐車場」という。)が存し，原告は遅くとも同年以降，教育棟を所有し，商業用ビル及び本件駐車場の共有持分を有している(甲 1 ないし 5，甲 9，甲 10，甲 15 の 1，弁論の全趣旨。以下，本件土地 1 の地表部分のうち，教育棟の地上部分の直下付近の部分を「教育棟敷地部分」と，その余の部分を「本件広場」という。)

(4) 固定資産税等の賦課決定及び納税

ア 被告は，原告に対し，別表 1 の「賦課決定の日」欄記載の各日に，本件土地のうち原告が所有者であるもの及び本件建物に属する区分所有に係る家屋で原告が所有者であるものについて，本件土地 1 に関し固定資産税の課税の対象となる地積を同別表の「地積」欄記載のとおり認定して，同別表の「税額」欄記載のとおり平成 15 年度から平成 20 年度まで固定資産税及び都市計画税(以下「固定資産税等」という。)の賦課決定をした(乙 7 ないし乙 10，乙 13，乙 15)。これらの賦課決定における本件土地に関する課税に当たっては，実地調査等の結果に基づき，本件土地を一画地の宅地として取り扱った上で，本件土地 1 - 1 のうち教育棟の地上部分の直下及びその周辺の部分 4180.82 平方

メートル，本件土地 1 - 4 並びに本件土地 1 - 5 の各地積を合計したものを教育棟敷地部分の総地積とし，これについては，本件駐車場及び教育棟において課税の対象とされる部分と教育棟において非課税とされる部分との床面積の割合によりあん分をし，本件土地 1 - 1 のその余の 466.18 平方メートル，本件土地 1 - 2 及び本件土地 1 - 3 の各地積を合計したものを本件広場の総地積とし，これについては，本件建物において課税の対象とされる部分と非課税とされる部分との床面積の割合によりあん分をして，それぞれにつき課税の対象となる地積の認定がされた（乙 3，乙 6，乙 17，乙 23，弁論の全趣旨）。

その後，被告は，地方税法 417 条 1 項に基づく本件建物に係る価格等の修正をした結果，平成 19 年 9 月 10 日，別表 2 の「H19.9.10」欄記載のとおり，平成 15 年度から平成 18 年度までの固定資産税等の賦課額を減ずる処分をした（乙 14 の 1 ないし 4）。

さらに，被告は，平成 20 年 10 月 6 日に行った本件建物の使用の状況に関する調査の結果に基づき，別表 3 記載のとおり，本件土地 1 に関し課税の対象となる地積の認定を改め，かかる地積に基づいて，平成 15 年度については平成 21 年 6 月 10 日に，平成 16 年度から平成 20 年度までについては平成 21 年 5 月 8 日に，別表 2 の「H21.5.8」欄及び「H21.6.10」欄記載のとおり，それぞれ固定資産税等の賦課額を減ずる処分をした（乙 17，乙 26 の 1 ないし 5，乙 30，乙 31 の 1 ないし 5）。

イ 原告は，平成 15 年度から平成 20 年度までの固定資産税等について，別表 4 記載のとおり納付し，平成 21 年度の固定資産税等も納付した（弁論の全趣旨）。

3 争点

原告は，平成 15 年度から平成 21 年度までに原告が所有者である土地及

び家屋に対して被告がした固定資産税等の賦課決定（前記2(4)ア記載のとおり賦課額を減ずる処分がされた後のもの。以下「本件処分」という。）につき納付した金員の一部が誤納金であるとして還付を求める前提として、本件処分の一部が無効である旨主張し、被告はこれを争っている。原告が本件処分の無効事由として主張するところの要点は、後記4に述べるとおりであるが、便宜上、各争点の見出しを掲げると、次のとおりであり、原告は、争点(2)から(4)までの事由は争点(1)の事由の予備的なものとして主張する旨述べている（なお、原告が本件で請求する各金額の計算等の詳細については、その平成21年11月16日付け準備書面（原告）及び平成22年2月19日付け準備書面2各参照。）。

- (1) 本件土地1全体に係る本件処分の効力
- (2) 教育棟敷地部分に係る本件処分の効力
- (3) 本件広場に係る本件処分の効力
- (4) 本件南側空地部分（別紙本件南側空地部分において赤色に着色された本件土地1-1の南側部分をいう。以下同じ。）に係る本件処分の効力
- (5) 教育棟中の本件生協（A大学学園生活協同組合をいう。以下同じ。）の事務室部分に係る本件処分の効力

4 争点に対する当事者の主張の要点

- (1) 争点(1)（本件土地1全体に係る本件処分の効力）について
（原告の主張の要点）

ア 課税処分のように第三者の利害関係と無関係な行政処分は、重大な瑕疵があれば無効であると解するのが相当である。

本件土地1は、その全部が、文部科学省に校地として届出済みである上、教育棟内にある原告の新宿校舎には本件広場以外に学校教育法の運用上必要とされる「空地」はなく、現実にも本件広場は学生や教職員の休息、通路、イベント等に利用されており、本件広場を他の者が歩行す

るなどするのは本件都市計画決定による都市計画法上の規制の結果であるから、教育棟敷地部分のみならず、本件広場も含めた本件土地1は、すべてが校地である。

そうすると、本件土地1は、地方税法上課税すべきではないことが明記されている「直接教育の用に供する固定資産」に該当するというべきところ、本件ではかかる地方税法上の規定に反して本件処分がされたものであり、法律に違反した重大な瑕疵があるから、本件処分中の本件土地1に係る部分は無効というべきである。

イ なお、仮に行政処分が無効となるためには重大かつ明白な瑕疵があることを要すると解したとしても、本件処分中の上記の部分には、上記のとおり、地方税法に反する重大かつ明白な瑕疵があるから、同部分は無効というべきである。

(被告の主張の要点)

ア 地方税法348条2項9号にいう「直接教育の用に供する固定資産」とは、当該固定資産において、教科目の学習その他学校教育の目的とする教育活動が行われることを常態とするものをいい、その使用が直接教育のためのみのものであれば継続的であると否とを問わない。そして、特定の固定資産が同号に定めるものに当たるか否かは、その使用の実態に着目して判断すべきものである。

イ 本件広場の地表部分は、南側が商業用ビル(1階)の北側の出入口に、西側が教育棟(1階)の東側の出入口に、それぞれ接している。また、北側が 号線(以下「 号線」という。)に、東側が ×号線(以下「×号線」という。)に接している。

号線及び×号線には、歩道が設けられているが、本件広場は、これらの歩道よりも高い位置にあるため、それぞれの歩道と本件広場を結ぶものとして、東側には階段及びスロープが1か所ずつ、北側には階段が

1 か所設置されている。

また、本件広場は、東西約 41メートル、南北約 44メートルのほぼ四角形の空地であるが、現在、樹木の植え込み、ステージ、ベンチ（13個）、ベンチ横及びステージ横のスタンド型灰皿（10個）など商業用ビル及び教育棟の利用者の休憩用の設備が設置されている。なお、本件広場の地下部分（地下1階及び2階）には、商業用ビルと一体を成す商業用の施設があり、一般テナントに賃貸され、店舗などに使用されている。

このような構造から明らかなように、本件広場は、主に、号線の歩道と接する階段及び×号線の歩道と接する階段等を利用して商業用ビル及び教育棟に出入りする利用者のアプローチとして使用されるとともに、商業用ビル及び教育棟の利用者の休憩の場として使用されており、本件建物全体の効用を高める前庭的な機能を有するものである。したがって、本件広場は、その使用の実態が、学校教育の目的とする教育活動が行われることを常態とするものでないから、「直接教育の用に供する固定資産」には当たらない。

(2) 争点(2)（教育棟敷地部分に係る本件処分の効力）について

（原告の主張の要点）

ア 教育棟敷地部分の地積について

被告は、教育棟敷地部分から本件土地1-2を除外しているが、本件土地1-2上にも教育棟の一部が存することは明らかであり、本件土地1-2のうちこの部分及び教育棟の東側外壁から相当な距離の幅部分までは、教育棟の敷地というべきである。

また、本件土地1-1のうち教育棟敷地部分に属するものとされる部分についても、本件広場との間の南北にわたる境界線は、教育棟の東側外壁からの距離が一定しないところ、建物の敷地が外壁から一定の距離

でないという理由はない。

したがって，教育棟敷地部分は，教育棟の敷地として位置及び地積を誤っているから，本件処分はかかる課税要件を誤ったものとして違法である。

なお，租税法律主義の考え方からすれば，課税要件を特定することは被告の義務であるから，原告が本件広場の位置や地積について何らかの申入れをしたとしても，かかる違法が変わるものではない。

イ 床面積の割合による課税について

家屋に課税の対象とされる部分と非課税とされる部分とがある場合に，その敷地にどのように固定資産税を課税するかについて，課税の対象とされる部分と非課税とされる部分との床面積の割合により単純にあん分した比率で課税することには，法令上の根拠がない。昭和35年1月30日付けの自治庁固定資産税管理官回答（自庁固発第13号）においても，土地上に存する家屋の一部を準学校法人が賃貸した事例において家屋の敷地は非課税であるとされている。

また，教育棟につき課税の対象とされる部分の大半は地下の駐車場であるところ，上記の単純な床面積割合による課税という考え方に従って，家屋の地上部分と地下部分の単位床面積当たりの利用価値ないし価格に雲泥の差があることを無視して，単純な床面積比だけで敷地の課税割合を決めるのは，法的根拠を欠くばかりでなく，次に述べるように明白に不当である。

すなわち，昭和37年6月に閣議決定された「公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱」により定められた国土交通省損失補償取扱要領5条が引用する，空間又は地下の使用に係る補償についての建物の階層別利用率によれば，利用率の基準は，地上部分の0.9に対して，地下部分は0.1以下とされており，家屋の地上部分と地下部分の利用価格の評

価については，この基準が少なくとも参考にされるべきである。また，固定資産税評価基準第2章第1節5項が1棟の家屋につき課税の対象とされる部分と非課税とされる部分とがある場合につき単純に床面積の割合によるものとは定めていない趣旨も勘案すべきである。

ウ このように，本件処分中の教育棟敷地部分に係る部分には，前記ア及びイという重大（かつ明白）な瑕疵があるから，無効である。

（被告の主張の要点）

ア 教育棟敷地部分の地積について

本件土地に対する固定資産税の賦課の在り方を定めるに当たっては，本件土地の利用実態に応じて異なる課税をすべき旨の原告からの申入れを検討した上で，処分行政庁の判断として，本件土地の地表部分の利用実態により，教育棟の敷地の部分，商業用ビルの敷地の部分，広場の部分の3区分に分けたのである。この3区分のうち，広場の部分は，本件土地1-1の一部，本件土地1-2のうちその上に教育棟の一部が存する部分を除いたほぼすべての部分及び本件土地1-3から，教育棟の敷地の部分は，本件土地1-1及び本件土地1-2の各残りの部分，本件土地1-4並びに本件土地1-5から，それぞれ成っており，本件土地1-1のうち広場の部分に属するものとする範囲及びその地積が確定できると，教育棟の敷地の部分に属するものとする範囲及びその地積も基本的に確定できることになることから，処分行政庁としては，まず，本件土地1-1のうち広場の部分に属するものとする範囲を確定することにした。

そして，上記の作業に当たっては，1筆の土地を更に細分化して各々の地積を明確にする必要があるところ，通常取扱いと同様に固定資産所有者から測量図面等の提出による協力が容易に得られるよう，本件土地1-1の所有者である原告における新たな負担はできる限り避けるこ

ととした。すなわち，土地に対する固定資産税の賦課においては筆単位での認定が一般的であること，本件土地 1 - 2 のうちその上に教育棟の一部が存する部分は若干の地積にとどまっており，しかも，本件土地 1 - 1 及び本件土地 1 - 2 の所有者はいずれも原告であることから，上記の部分に該当する若干の地積については，本件土地 1 - 1 のうち広場の部分に属するものとする範囲及びその地積を確定する際に勘案することとし，その代わりに，本件土地 1 - 2 は筆単位ですべて広場の部分に属するものとして取り扱うこととした上で，原告への質問に対する回答の内容を踏まえながら，上記のような場合における通常の対応に沿って，原告に対し，本件土地 1 - 1 のうち広場の部分に属する範囲の測量図面による求積を依頼したのである。

平成 9 年 4 月 11 日に原告から提出された土地求積図（乙 47。以下「本件求積図」という。）では，本件土地 1 - 1 において，歩道や学校の底地よりも高い位置にあつて外見的に広場の部分と一体となっているため本来的には広場の部分として取り扱われるべき植え込み等が教育棟の敷地の部分に属するものとされていたことから，処分行政庁は，その代わりに，その上に教育棟の一部が存する部分を含め本件土地 1 - 2 を筆単位ですべて広場の部分に属するものとして取り扱うことで勘案することとし，原告の求積どおり本件土地 1 - 1 のうち 466.18 平方メートルが広場の部分に属するものとして本件広場の地積を確定した。

なお，上記のように取り扱うことは，原告も認識していたものと思われる。

以上より，被告主張のとおり本件土地 1 を区分し各地積を確定したものであり，全体としてみると妥当な地積になっており，本件土地の各筆は，一画地の宅地として評価しているため，各筆のいわゆる単価は同一であることから，全体の評価額及び税額も妥当なものになっている。

なお、本件土地 1 - 2 のうちその上に教育棟の一部が存する部分の地積は、14.54 平方メートルを超えるものではなく、一方、教育棟敷地部分に属するものとされた本件土地 1 - 1 の部分のうち、本来は本件広場に属するものとして取り扱われるべき植え込み等の地積は、合計で 100 平方メートルを超えるものと認められる。

イ 床面積の割合による課税について

一般に、家屋の敷地の用途は当該家屋の用途と同様であるというべきであるから、家屋に課税の対象とされる部分と非課税とされる部分とが混在する場合、課税の公平性を考慮すると、家屋の敷地については、家屋におけるそれぞれの部分の床面積の比率と同様の比率であん分して課税するのが相当である。そして、このような課税をすることは、裁判例や行政実例でも認められている方法であって、これを重大かつ明白な瑕疵であるとする原告の主張は誤りである。

なお、原告は、損失補償における取扱いと比較して、家屋の各部分の利用価値割合を考慮しないあん分による課税は明白に不当と主張するが、損失補償は、適法な公権力の行使によって損なわれた特別の犠牲に対する財産的補償であり、その趣旨が固定資産税の課税とは異なるものであるから、損失補償基準による利用率の算定を固定資産税の非課税地積の算定に適用することは妥当ではない。

(3) 争点(3) (本件広場に係る本件処分の効力) について

(原告の主張の要点)

ア 地方税法上非課税であることについて

本件広場は、校地として直接教育の用に供するものであるとともに、公共の用に供する道路でもあるから、いずれにしても地方税法が定める非課税物件に該当するというべきである。すなわち、校地か否かは利用実態で決すべきところ、本件広場は、学生・教職員の通学・通勤路、休

憩，イベント等に利用されているものである。また，本件広場は，特定街区における有効空地として都市計画法上一般人の通行を許さなければならず，現実にも，公道に面する3か所の出入口から一般人が全く自由に出入りし通行している状況にあるから，本件広場は，「公共の用に供する道路」にも該当するというべきである。

なお，本件広場が校地であることと，本件広場が一般公衆の用に供されている道路でもあることとは，何ら矛盾しない。本件広場が二重の用途に供されているにすぎないというべきである。

イ 本件広場の地積について

争点(2)のアにおいて主張したとおり，本件土地1-1及び本件土地1-2の教育棟敷地部分に属するとされる部分は，教育棟の敷地として位置及び地積を誤っているから，本件広場についても同様の誤りがあるというべきである。

ウ 床面積の割合による課税について

争点(2)のイにおいて主張したとおり，本件広場に対する固定資産税について，本件建物の総床面積のうち課税の対象とされる部分と非課税とされる部分との床面積の割合によりあん分して課税することには，法令上の根拠がないばかりか，不合理であって，許されない。

本件広場については，地下駐車場等は別として，その上にいかなる家屋も存在しないのに，他の土地上的家屋のため課税できるとする法的根拠はないというべきである。

本件土地については特定街区に関する本件都市計画決定がされているが，そのことをもって，本件土地を一画地の宅地として評価した上で上記のように課税することは，都市計画法の論理と固定資産税法の論理を混同した典型であり，誤っている。

なお，被告は，本件広場について，原告が，1棟の建物の全体の利用

実態に基づき課税・非課税を割り振るべきであると申し入れた旨主張するが、否認する。いずれにしても、課税対象や税率など課税要件を特定することは処分行政庁の義務であって、所有者の申入れには何らの意味もない。

エ 本件広場における教育棟への通路部分の非課税について

本件広場の全部が校地又は公共の用に供された道路ではないとしても、原告の学生や教職員が公道と教育棟1階東側出入口との間で出入りするためには、公道から教育棟1階東側出入口まで本件広場を通行する以外の方法はなく、公道から本件広場への出入口としては、北側（幅約625センチメートル）、東北角（幅約602センチメートル）及び東側（幅約1190センチメートル）の3か所しかない。

そうすると、教育棟1階東側出入口と本件広場の3か所の出入口との間には、3か所の出入口それぞれの幅で通路があるというべきであり、これに相当する732.19平方メートルの部分（甲25の3参照）については、校舎である教育棟への通路として「直接教育の用に供する固定資産」に該当することが明らかである。

オ このように、本件処分中の本件広場に係る部分には、前記アないしエという重大（かつ明白）な瑕疵があるから、無効である。

（被告の主張の要点）

ア 地方税法上非課税であることについて

（ア） 本件広場が地方税法348条2項9号の「直接教育の用に供する固定資産」に該当しないことは、争点(1)において述べたとおりである。

（イ） また、同項5号にいう「公共の用に供する道路」とは、特定の土地が道路としての形状及び利用実態を有することを前提に、道路であって、所有者において一般的利用について何らの制限を設けず開放さ

れている状態にあり，かつ，不特定多数人の利用に供されているものを指すと解される。

ここにいう「道路」とは，原則として道路法にいう道路についていうものであるが，林道又は農道等であっても，所有者において何らの制約を設けず広く不特定多数人の利用に供しており，道路法にいう道路に準ずると認められるものについては，「公共の用に供する道路」に包含されるものと解される。また，道路法2条は，「道路とは，一般交通の用に供する道」をいうと定義している。

本件広場は，東西約41メートル，南北約44メートルのほぼ四角形の広場状の空地であり，本件広場の地表部分は，その接する公道に設けられた歩道よりも高い位置にあり，上記の歩道から本件広場へ進入するためには，階段又はスロープを上らなければならないから，本件広場は，道路というよりは，むしろ本件建物の敷地の一部として前庭としての形態を呈しており，主として商業用ビル及び教育棟の利用者のためのアプローチ及び休憩場所として設けられた人が留まる空地と解するのが相当である。

また，「公共の用に供する道路」とは，その現実の利用の実態が専ら不特定多数人の利用に供されていると認められるものでなければならず，一般人の通行に供されてはいるが特定家屋の利益のために利用されている要素が多いものは，専ら不特定多数人の利用に供されているものとする事はできないと解されている。

本件広場は，通路としての外形を有さず，専ら本件建物の利用者がアプローチ及び休憩用に利用しているのであって，本件建物の利用者以外の一般の者が利用する利便性は少なく，客観的に広く不特定多数人の利用に供される性格を有するものではないから，専ら不特定多数人の利用に供されているとは認められない。

したがって、本件広場が「公共の用に供する道路」に該当しないことは明らかである。

イ 本件広場の地積について

本件広場及び本件教育棟敷地部分の地積に係る原告の主張に理由がないことは、争点(2)のアにおいて主張したとおりである。

ウ 床面積の割合による課税について

本件広場は、商業用ビル及び教育棟の両方に共通する前庭的な機能を果たす敷地として利用されているところ、家屋の敷地の用途は当該家屋の用途と同様であるというべきであるから、家屋に課税の対象とされる部分と非課税とされる部分とが混在する場合、家屋の敷地については、家屋におけるそれぞれの部分の床面積の比率と同様の比率で分けて課税するのが相当であることは、争点(2)のイにおいて述べたとおりである。

また、固定資産評価基準における宅地の評価に係る画地計算法（別表第3）では、各筆の宅地の評点数を求める際の基準となる画地の認定につき、隣接する2筆以上の宅地について、その形状、利用状況等からみて、これらを合わせる必要がある場合においては、その一体を成している部分の宅地ごとを一画地とするものとされ、これを受けて、東京都固定資産（土地）評価事務取扱要領では、具体的に、隣接する2筆以上の宅地にまたがり、1個又は数個の建物が存在し、一体として利用されている宅地については、一画地とするものとされている。本件土地については、特定街区に関する本件都市計画決定がされ、隣接する10筆の宅地から成る本件土地全体にまたがって開発が行われ、また、有効空地として本件広場を設けることを前提に緩和された容積率に基づいて建築された本件建物が存しており、既に述べたように本件広場を含む本件土地が一体として利用されていることから、本件土地を一画地の宅地として

評価したものであり，固定資産評価基準に反するものではない。

エ 本件広場における教育棟への通路部分の非課税について

争点(1)において述べたとおり，本件広場の利用の実態からすると，本件広場が「公共の用に供する道路」に該当しないことは明らかであり，本件広場のうち原告が通路として主張する部分を校舎である教育棟のみへの通路として非課税にすべきとの原告の主張は，失当である。

(4) 争点(4)（本件南側空地部分に係る課税処分の効力）について

（原告の主張の要点）

本件南側空地部分（235.11平方メートル）は，本件都市計画決定がされて以来，歩道として公共の用に供されている。すなわち，本件南側空地部分の更に南には公道があるが，その公道の北側の路端寄りに設けられた本来の歩道には，新宿区が有料の駐輪場を設けているため，通行はほとんどできず，本件南側空地部分が公共の用に供された歩道として一般公衆に利用されている実情にある。

したがって，本件南側空地部分は，現に歩道として公共の用に供されている道路であり，非課税物件に該当するというべきであって，本件処分中の本件南側空地部分に係る部分は，課税すべきでない物件に課税をしたものとして重大（かつ明白）な瑕疵があるから，無効である。

また，処分行政庁は，本件南側空地部分を教育棟の敷地の一部として取り扱い，法令上の根拠がないにもかかわらず，家屋の課税の対象とされる部分と非課税とされる部分との床面積の割合によりあん分して課税したものであって，無効である。

（被告の主張）

本件南側空地部分は，特定街区制度における有効空地の一部であり，本件広場と同様に，本件建物の建築を支える敷地としての意義と機能をなお有し，宅地の性質を有しているといえるものであるから，本件南側空地部

分は、「公共の用に供する道路」とは質的な相違があり，地方税法上の非課税物件には該当しないというべきである。

(5) 争点(5) (教育棟中の本件生協の事務室部分に係る本件処分の効力) について

(原告の主張の要点)

原告は，平成15年以前から，教育棟の一部を，原告に所属する教職員及び学生・生徒を組合員とする消費生活協同組合法で認可された団体である本件生協が無償で使用することを許可してきた(床面積478.64平方メートル)。その目的は，本件生協に教育棟の一部を使用させることで，原告の教職員，学生・生徒の福利厚生を支援することであり，本件生協の活動もその目的に沿ってなされている。すなわち，これは，原告が本来行うべき事業を，本件生協に業務委託しているものである。

しかるに，被告は，本件生協の使用する部分を収益事業に使用されているもの(課税対象)とみなし，平成15年以前から固定資産税等を課税し，原告はこれに従って納税していた。

しかし，原告が本件生協に無償で使用させている部分は，地方税法348条2項9号に規定する「直接教育の用に供する固定資産」に該当する。

被告は，本件生協の使用する部分のうち，食堂として使用されている部分等合計440.54平方メートルについては，後に非課税決定をして誤納金を還付したものの，事務室として使用されている部分合計38.10平方メートル(非課税とされた場合には，共有持分の割合を考慮すると3.34平方メートルに相当)については，なお，収益部分であるとして誤納金の還付請求に応じなかった。

しかしながら，事務室がなければ，帳簿の記帳，給与計算，食材等の発注もできず，本件生協の運営は不可能であり，事務室を食堂等の他の本件生協の使用する部分と分けて扱う合理的な理由は存在せず，事務室も当然

に非課税とすべきである。

そうであるにもかかわらず，処分行政庁が生協事務所部分についてした本件処分は，重大（かつ明白）な瑕疵があるため無効である。

（被告の主張の要点）

事務室以外の本件生協の使用する部分については，売店は教科書など教育上必要なものを販売していること，食堂は定められた時間割の中で昼食時間が限られている等の事情にかんがみ食提供機能を確保することは学校教育上相応の必要性があること，更衣室は食堂従事者の更衣室であることから，いずれも「直接教育の用に供する」ものに該当すると判断した。

しかしながら，事務室は，本件生協自体の内部管理事務（帳簿の記帳，給与計算等）が行われることを常態とし，直接教育の用に供するとはいえないから，他の本件生協の使用する部分と分けて取り扱う合理的理由があるというべきである。

第3 当裁判所の判断

1 認定事実

前記第2・2記載の前提事実に加えて，括弧内掲記の証拠及び弁論の全趣旨によれば，次の事実を認定することができる。

(1) 原告は，私立学校法に基づく認可を受けて設立された学校法人であり，東京都新宿区内所在の本件土地1及び本件土地2 - 4のほか，東京都八王子市内所在の土地も所有し，A大学，A大学附属高等学校，A大学附属中学校等を設置して経営している（甲1ないし甲5，甲9，甲15の1ないし3，甲16の1ないし3，乙1）。

(2) 本件都市計画決定等

ア 被告は，昭和61年12月2日，本件土地から成る地区について，都市計画法（平成11年法律第87号による改正前のもの）19条1項に基づき，名称を「（その2）特定街区」とし，位置を「東京都新宿区

地内」とする本件都市計画決定をし、東京都告示第 号をもってその旨を告示した（甲 17 の 1 及び 2，乙 4，乙 5）。

イ 本件都市計画決定に係る特定街区については、街区面積は約 8881 平方メートル、有効空地面積は約 3597 平方メートル（有効空地率約 40.50 パーセント）、建築物の容積率は 1120 パーセント、建築物の高さの最高限度は 154 メートルなどとされていた（甲 17 の 1 及び 2，乙 5）。

東京都特定街区運用基準（昭和 59 年 9 月 5 日施行）によれば、ここにいう有効空地は、街区内の空地又は建築物の開放空間のうち、日常一般的に主として歩行者の利用に供される部分（当該部分に設ける植栽、花壇、池泉その他の修景施設を含み、自動車が入り又は駐車する部分を除く。）で、道路から容易に入出りできるものであって、同基準所定の面積要件を満たすものとされていた（甲 18）。

(3) 本件土地及び本件建物について（甲 1 ないし甲 13（枝番があるものは枝番を含む。）、甲 15 ないし甲 17（いずれも枝番を含む。）、甲 19，甲 20，甲 22，甲 24，甲 25 の 1 ないし 3，甲 28，甲 29，乙 1，乙 2，乙 36，弁論の全趣旨）、

ア 本件土地には、平成 7 年までに本件建物が建築された。

本件建物は、一棟の建物であるが、大きく、教育棟、商業用ビル及び本件駐車場の 3 つの部分に分けられる。

イ 本件土地の地表部分は、大きく、教育棟敷地部分、商業用ビルの敷地の部分及び地上に家屋が存しない本件広場の 3 つに分けられる。

そして、本件土地 2 は、商業用ビルの地上部分の直下付近に当たり、教育棟の地上部分は、本件土地 1 - 1 及び本件土地 1 - 2 の各一部のほか、本件土地 1 - 4 及び本件土地 1 - 5 の上に存するが、本件土地 1 - 2 のうちその上に教育棟の一部が存する部分は、14.54 平方メー

ルを超えない。また，本件広場は，上記の本件土地 1 - 1 及び本件土地 1 - 2 の各部分の残りの部分及び本件土地 1 - 3 から成る。

ウ 本件広場は，東西約 41メートル，南北約 44メートルのほぼ四角形の空地であり，南側には商業用ビルの北側の出入口が，西側には教育棟の東側の出入口がある。また，北側が 号線に，東側が×号線に接している。 号線及び×号線にはそれぞれ歩道が設けられているが，本件広場はこれらの歩道よりも高い位置にあるため，これらの歩道から本件広場への出入口として，北側には9段の階段（高さ約144センチメートル）が，北東角には7段の階段（高さ約105センチメートル）が，東側にはスロープが，それぞれ設置されている。また，本件広場には，北側部分，東側部分などに樹木の植え込みがあるほか，ステージ，ベンチ及びスタンド型灰皿などが設置されている。

エ 教育棟を校舎とする大学における学生の行事の一つである学園祭が行われた際には，本件広場の大部分を利用し，A大学と記載されたテントが相当数建てられるなどされていた（甲28）。また，平成20年4月9日（水曜日）午前8時から午後9時までの間に行われた本件広場等への入退場者数の調査（以下「本件調査」という。）によれば，公道から本件広場への3つの出入口等から本件広場に入ってきた者の数は合計6019名であり，そのうち，商業用ビルから入ってきた者の数は2518人，教育棟から入ってきた者の数は1380名で，本件調査中に本件広場から教育棟に出ていった者の数は1014名であった（甲19）。本件広場の利用者の利用用途としては，喫煙が多いが，午後零時から午後1時の間は昼食をとる者が1割弱おり，午後2時から午後5時の間は学生が待ち合わせをしたり談笑をしたりする様子も見られた。

オ 原告が，争点(3)（本件広場に係る本件処分の効力）において，公道から本件広場への3つの出入口から教育棟の東側の出入口までの通路と

主張する部分（別紙本件広場通路部分の着色部分）の面積の合計は約 732 平方メートルである（甲 25 の 1 ないし 3）。

カ 原告が，争点(4)（本件南側空地部分に係る本件処分の効力）において，本件土地 1 - 1 のうち歩道として公共の用に供されていると主張する本件南側空地部分（別紙本件南側空地部分の 部分から 部分を除いた部分）の面積は約 209 平方メートルである（甲 20）。

この本件南側空地部分は，本件土地 1 - 1 の南側にあるコミュニティ道路の北側の路端寄りに設けられた歩道（以下「本件北側歩道」という。）と接している。本件北側歩道と本件南側空地部分の接線は，排水溝をもって画されていて，西端には階段 4 段分ほどの段差があるが，東端付近にはほぼ段差はない。本件北側歩道上には，新宿区によって駐輪場が設けられており，白線で駐輪スペースが区切られている（甲 22，甲 24）。なお，上記コミュニティ道路の南側の路端寄りに設けられた歩道（以下「本件南側歩道」という。）上に同様の駐輪場が設けられていると認めることはできない。

キ 本件建物について

前記のとおり，本件建物は，一棟の建物であるが，大きく，教育棟，商業用ビル及び本件駐車場の 3 つの部分に分けられる。

このうち，教育棟は，北側の高層棟（地上 29 階，塔屋 1 階，地下 6 階）と南側の中層棟（地上 8 階，地下 6 階）から成り，両者がアトリウムで接続されている（乙 1）。教育棟の地上部分は，教室，研究室，事務室，学生食堂等として，地下部分は，実験室のほか，売店，駐車場，地域冷暖房施設（地区地域冷暖房第 2 プラント）等として，それぞれ利用されている（甲 29，弁論の全趣旨）。

また，商業用ビルは，地下 2 階から地上 27 階までの貸室スペースに店舗や事務所が入っているほか，地下 3 階から地下 6 階は，駐車場や機

械室として利用されている（乙２）。

そして、本件駐車場は、本件広場の地下の大部分に及んでいる本件建物の地下部分の一部であり、その３階（地下３階部分）は、本件広場の地下のほか、本件土地１－１及び本件土地２の地下に存する（甲１２の１，３ないし８，甲１３の１ないし３，乙２）。

(4) 本件処分等

被告は、原告に対し、別表１記載のとおり、平成１５年度から平成２０年度までの固定資産税等の賦課決定をした。

さらに、被告は、原告に対し、平成２１年度の固定資産税等の賦課決定をしており、そのうち本件土地１に対するものに相当する額は７７９６万８９４５円、教育棟中の本件生協の事務室に対するものに相当する額は１４万００９１円である（弁論の全趣旨）。

(5) 原告と被告との間の交渉過程

原告は、平成７年に本件建物が現状のように建築されたのを受けて、遅くとも平成８年５月ころから、本件土地１に対する固定資産税等の課税の問題について被告と協議をしており、同年１１月２６日には、被告から、原告に対し、一棟の建物の敷地については同一画地として課税する取扱いをしており、本件建物のすべての敷地につき一棟の建物の課税・非課税の各部分の床面積の割合によりあん分して課税する旨の説明がなされたが、原告はこれに難色を示した（甲２３の１及び２，乙４６）。

その後、原告は、意見書を提出するなどしたところ、被告は、平成９年３月１１日付けで、本件土地全体を同一の画地として認定した上、土地の地表部分の利用実態によって区分して課税をする旨の取扱いの方針を決めた。その具体的内容は、本件土地を、主として学校の用に供する部分、商業施設の用に供する部分、公開空地の部分に分けるというものであった（乙３，乙４６）。

被告は、同月14日に、上記取扱いの方針を原告に伝え、この内容に沿って本件土地1について公開空地の部分の地積の確定を行うなどの作業のため、原告に資料の提示を求めた(乙46)。

これを受けて、原告は、本件土地1-1のうちの公開空地の部分に属するものとされる範囲に係る求積図を被告に提出したが、同年4月11日に、これが誤っていたとして、改めて本件土地1-1のうちの上記の範囲を466.188平方メートルとする本件求積図(乙47)を被告に提出した(乙47,乙52)。もっとも、この際、本件土地1-1のうち教育棟の東側の出入口の南側部分(別紙本件教育棟出入口南側部分の黄色着色部分。以下「本件教育棟出入口南側部分」という。)については、上記の公開空地の部分に属するものとされる範囲に含まれていなかった。

被告は、同年8月、本件土地1のうち主として学校の用に供する部分の地積を算定するに当たって、本件土地1-1の地積から公開空地の部分に属するものとして466.18平方メートルを控除し、これに基づいて、前記第2・2(4)アに述べたように教育棟敷地部分及び本件広場の総地積等が認定された(乙6)。

(6) 本件生協について(乙49)

本件生協は、協同互助の精神に基づき、組合員の生活の文化的経済的改善向上を図ることを目的とするものであり(A大学生協定款(乙49。以下「本件定款」という。)1条)、東京都を所在地とする原告の職域を本件生協の区域とし(本件定款4条)、この区域内に通学及び勤務する者に組合員の資格が認められる(本件定款6条1項)ほか、この区域の付近に住所を有し、本件生協の事業を利用することを適当とする者も、本件生協の承認を受けて、組合員となることができる(同条2項)。

本件生協が本件定款1条の目的を達成するために行う事業は、組合員の生活の改善及び文化の向上を図る事業(本件定款3条3号)や組合員の生

活の共済を図る事業（同条7号）のほか，組合員の生活に必要な物資を購入しこれに加工し，又は生産して組合員に供給する事業（同条1号），組合員のための旅行業法に基づく旅行業又は旅行業者代理業に関する事業（同条4号），組合員のための貨物運送取扱事業（同条5号），組合員及び組合従業員の組合事業に関する知識の向上を図る事業（同条6号）などである。

2 争点(1)（本件土地1全体に係る本件処分の効力）について

(1) 地方税法348条2項本文は，同項各号に該当する固定資産については，固定資産税を課することができない旨定めるところ，このような規定が設けられた趣旨は，公用又は公共の用等に供されている固定資産について，その性格や用途にかんがみ，当該公用又は公共の用等に供する固定資産の確保という政策目的の実現のために，例外的に当該固定資産を非課税とする点にあると解される。

このような規定の趣旨を踏まえ，また，納税義務の公平な分担等も考慮すると，同項9号にいう「学校法人がその設置する学校において直接教育の用に供する固定資産」については，その文理に即して，当該学校において教科の履修その他学校教育の目的とする教育活動が実施されることを常態とする固定資産をいうと解するのが相当である。そして，同項各号所定の固定資産であっても各号に掲げる目的以外の目的に使用する場合には固定資産税を課する旨定める同条3項の規定に照らすと，そのような固定資産に該当するか否かは，単に私立学校等の校地として所定の届出等がされているかによってではなく，当該固定資産の使用の実態に基づいて判断するのが相当である。

(2) 前記認定事実に述べたように，本件土地1のうち本件広場については，例えば，学園祭が開催されている際には，その大部分が行事に使用されており，そのような日以外の日においても，日中の相応の時間は学生の

待ち合わせや談笑に使用されているものの、本件広場を使用する者は学生や教職員に限られているわけではなく、本件広場の位置関係やそこに設置されている施設等に照らしても、日常的に、商業用ビルを利用する者やその他 号線及び×号線を通行する者が使用していることがうかがわれる。例えば、平成20年4月9日に行われた本件調査の結果においても、公道から本件広場への3つの出入口、商業用ビル及び教育棟から本件広場に入った者の総数は6019名であったところ、そのうち教育棟から入ってきた者の数は1380名（約22.9パーセント）で、商業用ビルから入ってきた者の数である2518名（約41.8パーセント）より少なく、本件広場から教育棟に出ていった者の数も1014名にとどまっていたというのである。このような本件広場の使用の実態に照らし、本件広場については、そこにおいて学校教育の目的とする教育活動が実施されることが常態とされていたと認めることはできない。なお、本件全証拠に照らしても、平成15年から平成21年にかけて、本件広場が上記のような実態と異なる形で使用されていたと認めるべき事情は見当たらない。

そうすると、本件広場は、「学校法人がその設置する学校において直接教育の用に供する固定資産」に該当するとはいえないというべきである。本件広場が上記のような使用の実態にあるのは、本件土地につき特定街区に関する本件都市計画決定がされ、本件広場が当該特定街区における有効空地の一部とされている結果であるが、そのことをもって、上記の判断が左右されると解すべき根拠は見当たらない。そして、本件土地1全体も、「学校法人がその設置する学校において直接教育の用に供する固定資産」に該当するとはいえないから、本件土地1全体を非課税としなかった本件処分に重大な瑕疵があるとはいえない。

よって、争点(1)について、原告の主張は採用することができない。

3 争点(2)（教育棟敷地部分に係る本件処分の効力）について

(1) 前記認定事実において述べたように、被告は、本件土地について、これを一画地の宅地と認めた上で、土地の地表部分の使用の実態に着目し、主として学校の用に供する部分（教育棟敷地部分）、商業施設の用に供する部分及び公開空地の部分（本件広場）に分けて、それぞれの部分に対する固定資産税の賦課の方法を定めたものである。

ところで、本件土地については、隣接する数筆の土地をほぼ正方形を成す一の地区として本件都市計画決定がされており、それに基づいて一棟の本件建物が地下部分を含め筆界を超えて建築されたものであって、本件広場についても、既に認定したところに照らすと、本件建物全体の前庭として使用されていたと認めるのが相当である。そして、地方税法388条1項の規定に基づいて定められた固定資産評価基準（昭和38年自治省告示第158号。乙44）においては、宅地の評価に係る画地計算法（別表第3）で、各筆の宅地の評点数を求める際の基準となる画地の認定に関し、隣接する2筆以上の宅地について、その形状、利用状況等からみて、これらを合わせる必要がある場合においては、その一体を成している部分の宅地ごとに一画地とするものとされており、これに基づいて定められた東京都固定資産（土地）評価事務取扱要領（昭和38年主税局長決定（38主課固発第174号）。乙50）においても同趣旨の定めがされているのであって、これらの定めるところに格別同法の規定に反すると解すべき点は見当たらず、これらの定めを照らすと、被告において本件土地を一画地の宅地と認めたことをもって、直ちに違法なものと認めることはできない。以上のように認定判断をするのに当たって、本件土地につき本件都市計画決定がされていること及びこれに伴い都市計画法等の規定に基づきその使用の在り方に影響が及ぶこと等の事情を考慮することを排除すべき理由は見当たらず、これに反する本件における原告の主張及びこれに沿う証拠（甲27の1及び2）は、採用することができない。

その上で、先に述べたように公用又は公共の用等に供されている固定資産につき政策的に固定資産税の賦課に関する特例を定めた同法348条2項本文の規定との関係においては、一般に、家屋の存する土地の用途については、当該家屋の用途に応じてこれを判断するのが相当と解され、また、同条3項の規定の趣旨に照らすと、例えば当該家屋が部分により課税の対象とされる用途と非課税とされる用途とに区分して使用されている場合には、それぞれの用途に使用されている部分の床面積の割合に応じて当該土地もそれぞれの用途に使用されていると解するのが相当というべきである。この点に関して本件において原告の指摘する昭和35年1月30日付けの自治庁固定資産税管理官回答（自治庁固発第13号。甲14）においては、一の家屋に非課税とされる用途以外の用途に使用されている部分があってもその存する土地につき非課税とする趣旨が述べられているが、そのような考え方は、当該回答が家屋についてはその使用の実態に応じてあん分して固定資産税の賦課の在り方を決すべき旨述べていることとの整合性に疑問が残り、いわゆる課税実務上は遅くとも既に平成15年当時には上記を修正する考え方が有力であったとうかがわれること（乙45）にも照らすと、上記の判断を左右するに足りるものとはいえない。同条の規定につき以上のように解することは、既に述べた同規定の趣旨や納税義務の公平な分担等の観点に照らし、十分に合理的であるといえ、これが法令上の根拠を欠き違法であるとする本件における原告の主張及びこれに沿う証拠（甲27の1及び2）は、採用することができない。

そうすると、本件土地につき被告の採用することとした固定資産税の賦課の方法は、地下部分の使用の実態をも総合的に考慮すれば理論上は一画地の宅地としてその全体にわたって存する本件建物の各部分の用途に応じて使用されていると評価することも可能であると考えられる本件土地について、原告側の意向を考慮して、主にその地表部分の使用の在り方を基準

に、これを更に区分して取り扱うこととしたもので、そのような実際的な取扱いをもって、直ちに違法なものと認めることはできない。

(2) 教育棟敷地部分の地積について

ア 前記認定事実に述べたように、教育棟は、筆界との関係においては、本件土地 1 - 2 の上にもその一部が存するが、本件土地に対する固定資産税の賦課の方法に係る被告の取扱い及びこれに関する評価については、(1)に述べたとおりであり、教育棟敷地部分と本件広場から成る本件土地 1 は、いずれも原告が所有者であって、それぞれの部分の地積に係る数値のいかんは、同一所有者に係る固定資産税の賦課額を上記の実際的な取扱いに従って計算するに当たっての中間的な係数の認定の問題に帰すること、教育棟敷地部分と本件広場の間は柵などで仕切られることなく接続しており、明確に境界を示す構造物等が存するわけではないこと等に照らすと、そのような判断をするに至った経緯などから当該地積に係る数値の認定につき合理性を欠くというべき事情が存するのでなければ、当該地積に係る数値に基づき課税がされたことに重大な瑕疵があるとまではいえないというべきである。

イ 前記認定事実に述べたように、原告と被告は、遅くとも平成 8 年 5 月ころから本件土地に対する課税の在り方について協議を重ねていたところ、被告は、その採用することとした方法によれば取扱いを異とすることになる教育棟の敷地の部分と公開空地の部分との地積を確定するために、資料の提示を原告に求め、原告の提出した本件求積図に基づいて、教育棟敷地部分及び本件広場それぞれの総地積の確定を行っている。そして、本件求積図では、本件教育棟入口南側部分が公開空地の部分に属するものとされる範囲には含まれておらず、教育棟の敷地の部分に属するものとして扱われているところ、証拠(乙 36, 乙 57)によれば、本件教育棟入口南側部分には植え込みがあると認められること等に

照らすと、これを上記のように扱うことには厳密に論ずれば疑問が残るものというべきである。

そして、本件土地 1 - 2 のうちその上に教育棟の一部が存する部分は、14.54 平方メートルを超えないところ、証拠（甲 11 の 1 及び 2）によれば、本件教育棟出入口南側部分は、狭く見ても 40 平方メートルを超えるものと認められる。

これらの事情からすると、教育棟敷地部分及び本件広場の地積に係る数値として認定されたところについては、合理性を欠くというべき事情が存するとまではいえず、これらの数値に基づき課税がされたことに重大な瑕疵があるとまではいえない。

(3) 床面積の割合による課税について

ア 前記認定事実に述べたように、被告は、教育棟敷地部分について、本件駐車場及び教育棟の課税の対象とされる部分と教育棟の非課税とされる部分との床面積によりあん分して教育棟敷地部分に係る本件処分をしたものであるところ、家屋の存する土地につきこのようにあん分の方法により固定資産税を賦課することをもって直ちに違法なものと認めることはできないことは、(1)に述べたとおりである。

イ この点について、原告は、被告の採用した方法において家屋中の課税の対象とされる部分の大部分が地下にあり地上部分との利用価値ないし価格に差がある事情を考慮しないのは明らかに不当である等と主張する。

しかしながら、既に述べたように、家屋の存する土地についての地方税法 348 条 2 項本文の規定の適用については、当該家屋の使用の実態に応じて当該土地も使用されているものとしてあん分の方法により対応することが相当と解され、当該家屋の各使用に係る部分の利用価値ないし価格に応じなければならぬと解すべき根拠は見当たらないから、そ

のような考え方を前提とする原告の主張は、いずれも採用することができない。なお、原告の指摘する家屋に係る固定資産評価基準第2章第1節5項の定めは、1棟の家屋に非課税部分等がある場合における当該家屋の価額の求め方に関するものであって、上記に述べたところとは対象とする事項を異にし、上記の判断を左右するものとはいえない。

(4) 以上のように、争点(2)について、原告の主張はいずれも採用することはできない。

4 争点(3) (本件広場に係る本件処分の効力) について

(1) 地方税法上非課税であることについて

ア まず、本件広場が地方税法348条2項9号にいう「学校法人がその設置する学校において直接教育の用に供する固定資産」に該当するとはいえないことは、争点(1)で説示したとおりである。

イ 次に、本件広場が同項5号にいう「公共の用に供する道路」に該当するか検討する。

既に述べた同項の規定の趣旨を踏まえ、また、納税義務の公平な分担等も考慮すると、同項5号にいう「公共の用に供する道路」については、その文理に即して、現に広く不特定多数人の交通の用に供されている道をいうと解するのが相当であり、同条3項の規定に照らすと、そのような固定資産に該当するか否かは、当該固定資産の使用の実態に基づいて判断するのが相当である。

ところで、前記認定事実に述べたように、本件広場は、その北側及び東側に隣接する 号線及び×号線に設けられた歩道との間に1メートル程度の高さの差があって、専ら交通の用に供されているわけではなく、植え込み、ステージ、ベンチ、スタンド型灰皿等のある広場の形状のもので、現にそのように使用されており、前記のとおり、平成20年4月9日に行われた本件調査の結果において、公道から本件広場への3つの

出入口，商業用ビル及び教育棟から本件広場に入った者の総数は6019名であったところ，そのうち商業用ビル及び教育棟から入ってきた者の合計は3898名（約64.8パーセント）であったというのである。なお，本件全証拠に照らしても，平成15年から平成21年にかけて，本件広場が上記のような実態と異なる形で使用されていたと認めるべき事情は見当たらない。

このような使用の実態に照らし，本件広場については，現に広く不特定多数人の交通の用に供されている道に当たるとは認めることができず，地方税法348条2項5号にいう「公共の用に供する道路」に該当するとはいえない。

(2) 本件広場の地積について

この点に関する原告の主張を採用することができないことは，争点(2)において述べたとおりである。

(3) 床面積の割合による課税について

前記前提事実に述べたように，被告は，本件広場について，本件建物の課税の対象とされる部分と非課税とされる部分との床面積の割合によりあん分して本件処分をしたものであるところ，争点(2)において述べたのと同様の理由により，被告の採用した上記の方法については，直ちに違法なものと認めることはできないというべきである。

(4) 本件広場における教育棟への通路とされる部分の取扱いについて

ア 原告は，本件広場の全部が校地又は公共の用に供された道路ではないとしても，原告の学生や教職員が公道と教育棟1階東側出入口との間で出入りするためには，公道から本件広場への3つの出入口から，教育棟1階東側出入口に至る通路が必要であって，これに相当する別紙本件広場通路部分は，地方税法348条2項9号の「直接教育の用に供する固定資産」に該当すると主張する。

イ しかしながら，別紙本件広場通路部分は，単に公道から本件広場への3つの出入口と教育棟東側1階出入口とを図面上結ぶものにすぎず，この部分が，使用の実態において，本件広場の他の部分とは異なって，原告の主張するような通路であると認めるに足りる証拠はなく，争点(1)に述べたように，別紙本件広場通路部分について，そこにおいて学校教育の目的とする教育活動が実施されることが常態とされていたと認めることはできないから，上記の原告の主張は採用することができない。

5 争点(4)（本件南側空地部分に係る本件処分の効力）について

既に説示したとおり，地方税法348条2項5号にいう「公共の用に供する道路」については，現に広く不特定多数人の交通の用に供されている道をいうと解するのが相当であるところ，前記認定事実に述べたように，本件土地1-1の南側にあるコミュニティー道路中の本件北側歩道上に自転車や自動二輪車等が駐輪されることにより，場合によっては歩行者が本件北側歩道を通行することに事実上支障を来す場合があり得ることは否定できないが，本件北側歩道と本件南側空地部分の接線は排水溝をもって画され，段差のある部分もあるのであって，一方，本件北側歩道上に設けられた駐輪場の駐輪スペースは白線で区切られ，歩行者が通行する幅員は確保されており，本件南側歩道上には歩行者の通行を妨げるような駐輪場等の存在を認めることはできないことも考慮すると，一般の歩行者が本件南側空地部分を通行せざるを得ない状態にあるとはいえず，形状においても，これをコミュニティー道路の歩道と当然に一体を成すものとして使用することが想定されていたとまでは認め難く，かえって，証拠（甲17の2）によれば，本件南側空地部分は，本件都市計画決定に係る有効空地中の青空空地又は青空空地（緑化）の一部として設けられたことが認められる。

これらのことからすると，本件南側空地部分が「公共の用に供する道路」に該当するとはいえず，争点(4)について，原告の主張は採用することはで

きない。

6 争点(5) (教育棟中の本件生協の事務室部分に係る本件処分の効力) について

既に説示したとおり，地方税法 348 条 2 項 9 号にいう「学校法人がその設置する学校において直接教育の用に供する固定資産」については，当該学校において学校教育の目的とする教育活動が実施されることを常態とする固定資産をいうと解するのが相当である。

前記認定事実に述べたように，本件生協は，その事業として，組合員の生活の改善及び文化の向上を図る事業（本件定款 3 条 3 号）や組合員の生活の共済を図る事業（同条 7 号）等を行う一方で，組合員のための旅行業法に基づく旅行業又は旅行業者代理業に関する事業（同条 4 号），組合員のための貨物運送取扱事業（同条 5 号），組合員及び組合従業員の組合事業に関する知識の向上を図る事業（同条 6 号）といったものも行うものとされており，その行う事業をすべて当然に上記に述べた教育活動の実施に当たるものということとはできず，このことを踏まえると，主として本件組合の管理等に係る事務の処理のために使用されていたと推認される事務室については，そこにおいて上記に述べたような教育活動が実施されることが常態とされていたとは認め難いというべきであり，争点(5)について，原告の主張は採用することができない。

第 4 以上によれば，原告の請求は，その余の点について判断するまでもなく，理由がないからこれを棄却することとし，行政事件訴訟法 7 条，民事訴訟法 61 条を適用して，主文のとおり判決する。

東京地方裁判所民事第 3 部

裁判長裁判官

八 木 一 洋

裁判官 中 島 朋 宏

裁判官 藤 井 秀 樹