

損害賠償請求事件

大阪地方裁判所平成 15 年 (ワ) 第 13513 号

平成 18 年 12 月 20 日第 2 民事部判決

主 文

- 1 原告らの請求をいずれも棄却する。
- 2 訴訟費用は、原告らの負担とする。

事実及び理由

第 1 請求

- 1 被告は、原告甲野太郎に対し、217万9250円を支払え。
- 2 被告は、原告甲野花子に対し、217万9250円を支払え。
- 3 被告は、原告甲野春子に対し、217万9250円を支払え。
- 4 被告は、原告丙山夏子に対し、217万9250円を支払え。

第 2 事案の概要

本件は、別紙物件目録記載の土地（以下「本件土地」という。）の共有持分権者であった原告らが、大阪市長が決定して固定資産課税台帳に登録したその平成7年度分から平成14年度分までの各登録価格が違法であり、これに基づく固定資産税及び都市計画税の賦課処分によって損害を受けたとして国家賠償法1条1項に基づくその賠償を求めるとともに、上記賦課処分が無効であることを理由として既に納付した税額の返還を求めた事案である。

1 前提となる事実等（当事者間に争いがないか、掲記の書証及び弁論の全趣旨によって容易に認定することができる。）

（1）平成7年から平成14年にかけての本件土地の状況

本件土地は、別図1に10と記されている部分である。概ね、本件土地のうち北側部分は賃貸マンション「オオサカ」（以下「本件マンション」という。）の敷地として、南側部分は商業用駐車場の敷地として利用されていた。

本件土地に係る平成7年分から平成14年分までの固定資産税につき、別図1においてA、B、C、G及びAの各点を順次直線で結んだ線で囲まれた部分352.34平方メートル（以下「本件A土地」という。）は小規模住宅用地として地方税法（昭和25年法律第226号。以下「法」という。）349条の3の2第2項に定める課税標準の特例措置が適用されていたが、その余の部分（別図1においてC、D、E、F、G及びCの各点を順次

直線で結んだ線で囲まれた部分 285.67 平方メートル。以下「本件B土地」という。) は非住宅用地である商業地等に分類され、このような特例措置は適用されていなかった。

本件土地は、平成 14 年 2 月 14 日、大阪市 S 区 T 5 丁目 10 番 1 (宅地 89.50 平方メートル)、同所 10 番 2 及び同所 10 番 3 (宅地 228.60 平方メートル) の各土地 (以下、これらの土地を「10 番 1 の土地」、「10 番 2 の土地」、「10 番 3 の土地」という。) に分筆された。その後、本件土地は、平成 15 年 1 月 21 日付けで、改めて、同所 10 番 1、10 番 4、10 番 5 の各土地に分筆された。【甲 1 の 1 ないし 3、弁論の全趣旨】

本件土地の状況はおおむね別図 2 のとおりであり、分筆後の 10 番 3 の土地と 10 番 1 及び 10 番 2 の土地との境界線から少し北に離れたところにブロック塀が設置され、10 番 1 の土地の北側一部 (上記境界線付近の部分) は本件マンションの自転車置場として利用されている。

(2) 法令等の定め

ア 法は、地方団体は、その地方税の税目、課税客体、課税標準、税率その他賦課徴収について定めをするには、当該地方団体の条例によらなければならないとする (法 3 条 1 項)。

イ 法は、土地又は家屋に対して課する基準年度の固定資産税の課税標準は、当該土地又は家屋の基準年度に係る賦課期日における価格で、土地課税台帳若しくは土地補充課税台帳 (以下「土地課税台帳等」という。) 又は家屋課税台帳若しくは家屋補充課税台帳に登録されたものであるとする (法 349 条 1 項)。

また、法は、土地と家屋に対して課される都市計画税の課税標準となる価格についても、当該土地又は家屋に係る固定資産税の課税標準となるべき価格としている (法 702 条)。

ウ 法は、総務大臣 (自治大臣) は、固定資産の評価の基準並びに評価の実施の方法及び手続を定め、これを告示しなければならないとし (法 388 条 1 項)、市町村長は、前項に基づき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。以下「評価基準」という。) によって固定資産の価格を決定し (法 403 条 1 項)、直ちに当該固定資産の価格等を固定資産課税台帳に登録しなければならない旨定める (法 411 条 1 項)。

エ 法は、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。) に関する不服を審査決定するために、市町村に固定資産評価審査委員会を設置することとし (法 423 条 1 項)、固定資産税の納税者が登録価格について不服がある場合には同委員会に対して審査の申出をすることができ (法 432 条 1 項)、同委員会の決定に不服があるときは、その取消しの訴えを提起することができるが (法 434 条 1 項)、登録価格に対する不服の申立方法は上記に限られる旨定める (同条 2 項)。

オ 評価基準は、主として市街地的形態を形成する地域における宅地の評価は市街地宅地評価法によるものとしている (評価基準第 1 章第 3 節二)。市街地宅地評価法とは、宅地の利用状況を基準として商業地区、住宅地区、工業地区等に区分された地区を更に宅地の利用上の便等からみて相当に相違する地域ごとに区分し、当該地域の主要な街路に沿接する宅地のうちから標準宅地を選定し、その単位面積当たりの適正な時価に基づいて路線価を

付設し、これを基礎として画地計算法（〔1〕奥行価格補正割合法，〔2〕側方路線影響加算法，〔3〕二方路線影響加算法，〔4〕不整形地，無道路地，間口が狭小な宅地等評点算出法の各計算方式を各画地の立地条件に応じて適用するもの。評価基準別表第3）によって各筆の宅地の評点数を付設し、これに評点1点当たりの価額を乗じて各筆の宅地の価額を求める方法である。

カ 評価基準は、各筆の宅地の評点数は、1画地の宅地ごとに画地計算法を適用して求めることとし、1画地は、原則として、土地課税台帳等に登録された1筆の宅地によるものとするが、1筆の宅地又は隣接する2筆以上の宅地について、その形状、利用状況等からみて、これを一体を成していると認められる部分に区分し、又は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1画地とするものとしている（評価基準別表第3）。

キ 平成6年度、平成9年度及び平成12年度の各基準年度における画地の認定につき、被告財政局固定資産税課が定めた固定資産評価実施要領（平成6年2月付け、平成9年3月付け及び平成12年3月付けのもの。以下「実施要領」という。）は、いずれも、画地は、原則として土地課税台帳及び土地補充課税台帳に登録されている1筆の土地をいうが、同一所有者に属する連続する2筆以上の土地が一体として利用されている土地又は未利用の空地である一団の土地についても、原則として筆に準じ画地とし、ただし、1筆の土地の現況地目が2以上に分かれている場合は、それぞれの地目ごとに画地とすることができる旨定めていた。なお、評価基準において、地目は、〔1〕田，〔2〕畑，〔3〕宅地，〔4〕鉱泉地，〔5〕池沼，〔6〕山林，〔7〕牧場，〔8〕原野又は〔9〕雑種地の別によるものとされている。【乙6ないし8】

（3）本件土地に対する課税の経緯

大阪市長が行った、平成7年度から平成14年度までの各賦課期日（以下「本件各賦課期日」という。）における本件土地の評価額、課税標準額及び税額に係る算出方法は、別紙1ないし3及び別図1のとおりである。

2 争点

本件における主要な争点は、（1）本件土地を1画地として評価することが評価基準に適合しているか否か、（2）本件土地を1画地として評価した大阪市長の行為が国家賠償法上違法といえるか否か、（3）本件土地を1画地として評価してされた本件土地に係る原告らに対する平成7年度から平成14年度までの固定資産税及び都市計画税の賦課（以下「本件各処分」と総称する。）が無効か否か、（4）本件各処分によって原告らに如何なる損害が生じたか、の点であり、これらに関する当事者双方の主張の要旨は以下のとおりである。

3 当事者の主張

（1）本件土地を1画地として評価することの評価基準適合性

（原告ら）

評価基準にいう「一体をなしている部分に区分する必要がある場合」とは、1筆の土地

の中で利用状況の異なる部分がある場合をいい、「必要がない場合」とは、利用状況の異なる部分がない場合をいう。

本件土地は、大阪市長自身が認定しているとおりに、その利用状況に応じて1筆を住宅地部分（本件A土地）と商業地部分（本件B土地）とに区分できるから、評価基準に従えば、例外なく分割画地評価をすることになる。

それにもかかわらず、大阪市長は、評価基準に違反する内容の実施要領を内規として定めて、地目が2以上に分かれていない限り1筆を数画地に分割しては評価しないこととし、本件土地についても、実施要領に依拠して、その利用状況と関係なく1画地として評価している。このような評価が憲法30条、法3条1項、403条及び評価基準に違反し、ひいては法律に基づかない課税処分として租税法律主義を定めた憲法84条に違反することは明らかである（実施要領は、評価基準と異なった内容を定めるものであって、実質的に課税要件を変更するものであるから、地方税法3条1項により条例で定めなければならない。）。のみならず、自治体間で著しい不均衡を生じさせることになる点において、租税負担の公平の原則（憲法14条）にも違反する。確かに、現実の利用状況による画地認定は、家屋の連たんする市街地においては困難と考えられるが、それは行政側の努力により解決すべき問題である。

これに対し、被告は、1筆の土地を2以上の画地に分割して評価するのはそうしなければ「大きな不均衡」が生ずる場合に限られると主張するが、そのような限定を付する根拠は評価基準に存在しないし、このような曖昧不明確な基準により固定資産税の賦課徴収処分を行うことは憲法84条が要求する課税処分明確主義にも反する。大阪市長自身、2筆以上の土地を1画地として一体評価する際には上記見解によっていない。また、本件土地を2画地で評価した場合についての被告による試算（別紙4ないし6）は、本件A土地より狭い228.60平方メートルの部分のみが住宅地であるとするなど、税額が本件各処分より少なくなるよう操作されたものであって信用性に欠けるし（住宅地部分については、実際の利用状況に応じて本件A土地352.34平方メートルとすべきである。なお、別図2のとおり、本件マンションの自転車置場の敷地は駐車場の敷地とは別に確保されており、自転車置場へはその西側道路から出入りすることができるのであって、駐車場部分を通行しなくても自転車置場に行くことができる。）、本件土地の各部分を面積按分で求めている点でも評価基準に反する。加えて、被告の計算によっても生ずる2.2パーセントの不均衡が「大きな不均衡」には当たらないとする点についても、被告は何ら説明できていない。

仮に、1筆を数画地に分割して評価するのはそうしなければ「大きな不均衡」が生ずる場合であるとする被告の主張を前提としても、本件A土地は角地ではないのに角地として評価されているから、「大きな不均衡」が生ずる場合であったことが明らかである。

（被告）

評価基準は、宅地の評価における画地の認定については、1画地は原則として1筆の宅

地によるものとし、例外的に、1筆の宅地又は隣接する2以上の宅地について、その形状、利用状況等からみて、これを一体を成していると認められる部分に区分し、又は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1画地とするものとしている。

このように1筆1画地が原則とされているのは、現実の利用状況による画地の認定は、家屋の連たんする市街地においてはビルの敷地等特定のものを除き事務的、技術的に困難であると考えられ、また、市町村が統一的に運用できる限度、土地の価格が1筆ごとに課税台帳に登録されること、同一所有者に属する筆の分合は利用状況に関係なく所有者の自由意思でできること等を総合勘案した結果である。

1筆1画地が原則とされている上記趣旨からすれば、評価基準にいう「必要がある場合」とは、1筆1画地による評価の結果、各筆の評価額に大きな不均衡が生ずる場合をいうものと解され、評価基準における画地認定の例外規定が適用されるのは、「形状、利用状況等からみて一体をなしていると認められる部分に区分できる」こと及び「1筆1画地として認定し評価することにより、各筆の評価額に大きな不均衡が生ずる」ことがその条件として満たされる必要がある。このうち、前者については、まず、「形状」とは、地形のことであり、宅地の平面的、立体的に物理的な連続性が認められる場合をいうものとされている。また、「利用状況」とは、客観的にみて同一と認められる利用形態を意味していることから、大阪市においては、「利用状況からみた一体性」とは、ある一定の範囲内の土地について同一目的に供するために一体的に利用されている状況をいうものとしている。後者については、大阪市においては、画地を区分した場合にそれぞれ接面する街路の路線価に大きな格差があるなど、画地認定の違いにより評価額に大きな不均衡が生ずることが容易に予想し得る程度に評価額に大きな差が生じる場合に「大きな不均衡」に当たるものとしており、接面する街路の路線価相互間に格差がない場合、また、一方が路線に接する土地である場合等で画地認定の違いにより評価額に格差がほとんど生じないような場合にあっては、1筆1画地の原則を適用するものとしている。

なお、大阪市においては、市街地が非常に高度に密集していることから、評価基準が1筆1画地とすることを原則とした趣旨を踏まえ、実施要領においては、「画地」の意義について、「固定資産税に係る土地評価において、その単位となる土地をいい、原則として土地課税台帳及び土地補充課税台帳に登録されている1筆の土地をいう（略）」としていたが、これは、1筆1画地の原則の例外を一切認めない趣旨のものではなく、宅地の形状、利用状況等及び評価の均衡上必要がある場合は、一体を成している部分の宅地ごとに1画地とする運用を行っている。

本件土地は、おおむね、住宅部分（本件マンションの敷地部分）と駐車場部分に利用されていることが認められるものの、本件マンションの自転車置場については、駐車場敷地内を通行して利用せざるを得ない配置にあること等からその区分は明確ではなく、住宅部分と駐車場部分に積極的に区分すべきであるとは認められない。また、本件土地について

画地を区分したとしても、それぞれの画地の沿接する街路の路線価に大きな格差がないことから、画地認定の違いにより評価額に看過し難い大きな不均衡が生じることは予測することができないものである。実際にも、本件土地を1画地として認定して算定した評価額と、本件マンションに係る敷地部分と駐車場部分とをそれぞれ画地として認定し画地計算法を適用して試算した評価額との差は別紙4の試算のとおり約0.3パーセントないし約2.2パーセントにすぎず、税額の合計に至ってはむしろ本件各処分より高額となるから、前記のような大きな不均衡は生じていない（上記試算においては、本件マンションに係る敷地部分（住宅地部分）の地積について、平成14年2月14日付け分筆登記により分筆された本件土地について被告職員が実地調査を行った結果、本件土地の分筆前後でその利用状況に変化はなく、上記敷地部分は分筆後の10番3の土地とほぼ同一であることから、10番3の土地の地積228.60平方メートルを上記敷地部分の地積とした（なお、10番3の土地には一般貸駐車場として利用されている部分がわずかに含まれていたが、平成15年度の固定資産税の課税時においては、土地全体の状況を考察し、その全体を小規模住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例の適用の対象として認定したものであり、結果的にも原告への不利益は発生していない。）。よって、本件土地は、1筆1画地の例外を適用すべき場合には当たらず、原則どおり本件土地全体を1画地として評価すべきである。

なお、法は、地方団体が行う事項と地方団体の長が行う事項とを明確に区分しており、法3条1項が条例によるべきものとしているのは前者に関してであるところ、法は、固定資産の価格の決定については総務大臣又は地方団体の長が行うものと定めているから、固定資産の価格の決定（法403条）は後者に該当し、条例によることなく評価基準によって行うべきであり、実施要領は、大阪市長が評価基準を適正に運用するために定めた内部的定めであって、評価基準とは別の評価方法を定めたものではないから、原告らの法3条1項、403条違反の主張が失当であることは明らかである。

また、本件土地の平成7年度から平成14年度までの評価において小規模住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例を適用すべき土地の範囲を誤って過大に認定していたとしても、本件土地の1筆全体を1画地として評価した上、上記特例を適用すべき土地の地積を前記のとおり228.60平方メートルとして試算した場合の税額との差は別紙5のとおり本件各処分に係る税額を上回っているから、原告らは、これによって何らの損害も被っていない。

また、原告らは、本件土地の駐車場部分と本件土地の隣接地（大阪市S区T5丁目4番1の土地（以下「4番1の土地」という。））の南側部分とを合わせて1画地として評価すべきである旨主張するが、上記隣接地（4番1の土地）は本件土地とその所有者を異にするところ、本件土地の駐車場部分は、上記隣接地の駐車場部分と合わせて利用されているものの、その形態は屋根や柱等の構造物を伴わないいわゆる青空駐車場にすぎず、これらの土地が一体として恒久的な利用に供されているとは到底いうことができないから、これ

らの駐車場部分は、一つの恒久的な建物の敷地となっている土地の場合のように一体としての利用を前提とした処分が見込まれるものであるとは到底考えられず、むしろ、更地の場合と何ら異なることなくそれぞれの土地の所有者の自由意思によって個別に利用や譲渡がされる可能性が高いものであり、したがって、評価基準にいう隣接する2筆以上の宅地をその形状、利用状況等からみて一体を成している部分で合わせる必要がある場合に当たらないことが明らかである。

(2) 本件土地を1画地として評価した大阪市長の行為の国家賠償法上の違法性

(原告ら)

本件各処分は、評価基準に反する評価に基づいているところ、大阪市長は、本件土地が利用状況の異なる2つの部分から成っていることを認識していたのであり、しかも、大阪市長は数筆の土地を1画地に合わせる場合には評価基準に従っていることから明らかなどおり、評価基準に従えば本件土地を住宅地部分と商業地部分の2画地に区分して評価すべきことを十分に認識していたにもかかわらず、評価基準に違反する内容の実施要領に漠然と依拠して評価基準に反する評価を行い本件各処分をしたものであるから、職務上の注意義務違反があることは明らかである。

(被告)

前記のとおり、実施要領は被告内部の規範にすぎないから、仮に実施要領のうちに評価基準に反する規定があり、当該規定に従って固定資産の評価が行われたとしても、これに基づく評価が直ちに国家賠償法上違法となるものではなく、違法となるのは実施要領を根拠として評価基準と異なる評価を行った場合のみである。そして、被告による本件土地の評価方法は評価基準に適合しているから、本件各処分にも違法の余地はない。

(3) 本件土地を1画地として評価してされた本件各処分の無効性

(原告ら)

本件各処分は、画地認定のあり方という評価基準中の基本的な事項に違反しており、評価基準に従った場合の評価額との差も2.2パーセントに及び、しかも、大阪市長は、実施要領を条例で定めず内規とし、実施要領の違法性を認識しながらあえてこれに基づく評価を継続して行ってきたのであるから、租税法律主義に違反し、その違法性は重大かつ明白である。よって、本件各処分は無効である。

(被告)

争う。別紙4のとおり、本件土地を2画地として評価したとしてもその評価額の差異は僅かであること、住宅の自転車置場は駐車場敷地内を通行して利用せざるを得ないなど本件土地の住宅部分と駐車場部分との区分は必ずしも明確ではないことにかんがみると、仮に本件土地を2画地として評価しなかった点が評価基準に違反するとしても、その瑕疵は重大かつ明白とはいえない。

(4) 本件各処分による原告らの損害ないし損失
(原告ら)

本件各処分は違法無効であるから、これによって平成7年から平成14年までの固定資産税及び都市計画税として原告らが納付した計871万7000円の全額が原告らの損害ないし損失となる。

仮に本件各処分が全部無効ではないとしても、適正な課税処分がされた場合の税額と本件各処分における税額との差異は別紙6のとおり269万円に上るから(別紙6のとおり、本件B土地(同別紙にいうロ部分)は、隣接する4番1の土地の南側部分(同別紙にいうハ部分)と一体として商業用駐車場の敷地として利用されているから、評価基準に従えば、同部分と合わせて1画地として画地計算法を適用すべきである。)、これについて被告は損害賠償又は不当利得返還すべき義務がある。

(被告)

争う。別紙4のとおり、仮に評価基準によれば本件土地を2画地として評価する必要があったとしても、その場合の税額は実際の課税額を上回るから、原告らには本件各処分によって何らの損害も生じていない。

第3 当裁判所の判断

1 争点(1)(本件土地を1画地として評価することの評価基準適合性)について

(1) 土地に対する固定資産税が、個々の土地の収益性の有無にかかわらず、土地の資産価値に着目し、その所有という事実自体に担税力を認めてその所有者に対して課する財産税と解されることからすると、登録価格の算定基礎となる法341条5号にいう「適正な時価」とは、正常な条件の下に成立する当該土地の取引価格、すなわち、客観的な交換価値をいうものと解すべきである(最高裁平成10年(行ヒ)第41号平成15年6月26日第一小法廷判決・民集57巻6号723頁参照)。そして、評価基準の定める市街地宅地評価法は、それ自体、適正な時価への接近方法として一般的な合理性を有するものといえることができるから、標準宅地の適正な時価として評定された価格が、標準宅地の賦課期日における客観的な交換価値を上回っていない限り、評価基準の定める市街地宅地評価法ののっとり算定される当該宅地の価格は、賦課期日における客観的な交換価値を超えるものではないと推認することができる(前掲第一小法廷判決参照)。

(2) ところで、評価基準別表第3は、宅地について1画地は原則として土地課税台帳等に登録された1筆の宅地によるものとしており、その趣旨については、現実の利用状況による画地の認定は、家屋の連たんする市街地においてはビルの敷地等特定のものを除き事務的、技術的に困難であると考えられ、また、市町村が統一的に運用することができる限度、土地の価格が1筆ごとに課税台帳に登載されること、同一所有者に属する筆の分合は利用状況のいかんに関係なく所有者の自由意思であることができること等を総合勘案したものであるとされている。前記のとおり、土地に対する固定資産税は、土地の資産価値に

着目し、その所有という事実には担税力を認めて課する一種の財産税であり、法は、土地に対する固定資産税の納税義務者は、登記簿又は土地補充課税台帳に所有者として登記又は登録されている者とし（343条1項、2項）、基準年度に係る賦課期日に所在する土地に対して課する基準年度の固定資産税の課税標準は、当該土地の基準年度に係る賦課期日における価格で土地課税台帳等に登録されたものとし、第2年度及び第3年度の固定資産税の課税標準は、原則として当該土地に係る基準年度の固定資産税の課税標準の基礎となった価格で土地課税台帳等に登録されたものとするとし（349条1項ないし3項）、土地課税台帳には、総務省令で定めるところによって、登記簿に登録されている土地について不動産登記法27条3号及び34条1項各号に掲げる登記事項（土地の表示に関する登記の登記事項）、所有権等の登記名義人の住所及び氏名等並びに当該土地の基準年度の価格等を登録しなければならないものとして、原則として1筆の土地を課税客体である財産の単位として1筆の土地ごとにその資産価値としての価格を決定し、その所有者（登記名義人）に対して課税する仕組みを採用している。このような固定資産税の性格及び土地に対する固定資産税の課税の仕組みからすれば、評価基準が市街地宅地評価法による評点数の付設において各筆の宅地の評点数は路線価を基礎とし、画地計算法を適用して付設するものとした上、別表第3の画地計算法において、画地の認定につき、1画地は原則として土地課税台帳等に登録された1筆の宅地によるものとしていることは、法の趣旨に適合し合理的といえることができる。

もっとも、前記のとおり、土地に対する固定資産税の課税標準である当該土地の基準年度に係る賦課期日における価格は、当該土地の適正な時価、すなわち、正常な条件下に成立する当該土地の取引価格（客観的な交換価値）をいうものとされ、土地課税台帳等に登録された価格が賦課期日における当該土地の客観的な交換価値を上回れば当該価格の決定は違法となる。しかるところ、画地計算法は、各筆の宅地の立地条件に基づき、1画地の宅地ごとに、路線価を基礎とし、奥行価格補正割合法、側方路線影響加算法、二方路線影響加算法、不整形地、無道路地、間口が狭小な宅地等評点算出法を適用して求めた評点数によって付設する評価方法であるから（評価基準別表第3の1及び2）、画地計算法の適用に当たり1筆1画地の原則を貫いた場合には、各筆の宅地の形状、利用状況等に照らして、当該評価方法が上記のような意味における適正な時価への接近方法としての一般的な合理性を欠く場合も生じ得ることになる。評価基準別表第3の2（画地の認定）は、このような観点から、1筆1画地の原則の例外として、「1筆の宅地又は隣接する2筆以上の宅地について、その形状、利用状況等からみて、これを一体をなしていると認められる部分に区分し、又はこれらを合わせる必要がある場合においては、その一体をなしている部分の宅地ごとに1画地とする。」と定めたものと解される。そうであるとすれば、評価基準にいうその形状、利用状況等からみて1筆の宅地を一体を成していると認められる部分に区分する必要がある場合とは、1筆の宅地が一体として利用されていないなど、その形状、利用状況等からみて一体を成していると認められる複数の部分に区分される場合において、

これを1筆の宅地として画地計算法を適用したのでは、当該宅地の適正な時価、すなわち、客観的な交換価値への接近方法としての一般的な合理性を欠くと認められるときをいうと解するのが相当であり、また、評価基準にいうその形状、利用状況等からみて隣接する2筆以上の宅地を一体を成していると認められる部分で合わせる必要がある場合とは、2筆以上の宅地が一体として利用されているなど、その形状、利用状況等からみて1筆の範囲を超えて一体を成していると認められる部分を構成している場合において、当該部分を構成する各筆の宅地をそれぞれ1筆の宅地として画地計算法を適用したのでは、当該宅地の適正な時価、すなわち、客観的な交換価値への接近方法としての一般的な合理性を欠くと認められるときをいうと解するのが相当である。

この点、前記のとおり、実施要領は、画地は、原則として土地課税台帳等に登録されている1筆の土地をいうが、同一所有者に属する連続する2筆以上の土地が一体として利用されている土地又は未利用の空地である一団の土地についても、原則として筆に準じ画地とし、ただし、1筆の土地の現況地目が2以上に分かれている場合は、それぞれの地目ごとに画地とすることができる旨定めている。

まず、評価基準にいうその形状、利用状況等からみて1筆の宅地を一体を成していると認められる部分に区分する必要がある場合について検討すると、1筆の土地の現況地目が2以上に分かれている場合でなくても、1筆の宅地が塀等で明確に区分され、利用状況が相互に独立しており、かつ、実際に利用している路線が異なっているものや、1筆の宅地が私道等によって分断されているものなどは、社会通念上、そのような形状又は利用状況を前提に当該宅地の取引価格が成立すると考えられるから、そのような宅地を1筆の宅地として画地計算法を適用したのでは当該宅地の適正な時価、すなわち、客観的な交換価値への接近方法としての一般的な合理性を欠くと考えられるのであり、したがって、評価基準にいうその形状、利用状況等からみて1筆の宅地を一体を成していると認められる部分に区分する必要がある場合に該当するものと考えられるところである。そうすると、実施要領における上記定めが、1筆の土地の現況地目が2以上に分かれている場合に限って当該土地を2以上の画地に区分して画地計算法を適用すべきものとする運用基準を定める趣旨のものであるとすれば、当該定めは、その限りにおいて、評価基準別表第3の2の画地の認定に関する規定の趣旨を逸脱したものというべきである（もっとも、被告は、実施要領は、1筆1画地の原則の例外を一切認めない趣旨のものではなく、大阪市においては、宅地の形状、利用状況等及び評価の均衡上必要がある場合は、一体を成している部分の宅地ごとに1画地とする運用を行っており、画地を区分した場合にそれぞれ接面する街路の路線価に大きな格差があるなど、画地認定の違いにより評価額に大きな不均衡が生ずることが容易に予想し得る程度に評価額に大きな差が生じる場合には、評価基準における画地認定の例外規定を適用している旨主張しており、このような取扱いがされていることは、甲7の1、2からもうかがわれる。）。

これに対し、以上説示した評価基準別表第3の2の画地の認定に関する規定の趣旨等か

らすれば、1筆の宅地が固定資産税の基準年度に係る賦課期日において複数の部分に区分されて利用されているとしても、当該利用方法が一時的なものにすぎないか又はこれを容易に変更し得るような場合等、社会通念上、そのような利用状況を前提に当該宅地の取引価格が成立するとは考え難いような場合には、評価基準別表第3の2にいう当該1筆の宅地を一体を成していると認められる部分に区分する必要がある場合には該当しないと解すべきである。

次に、評価基準にいうその形状、利用状況等からみて隣接する2筆以上の宅地を一体を成していると認められる部分で合わせる必要がある場合について検討すると、実施要領の定める、同一所有者に属する連続する2筆以上の土地が一体として利用されている場合又は未利用の空地である一団の土地である場合であっても、そのことから直ちにそのような利用状況等を前提に当該2筆以上の宅地が一体として取引の対象とされ、その取引価格が成立するのが通常であるとまでいうことはできないと考えられるのであり、評価基準の定める画地計算法の適用に当たりこれらの宅地を一体を成している部分で合わせる必要があるか否かについては、これら隣接する2筆以上の宅地を構成する各筆の宅地の形状又はこれらの宅地の具体的な利用態様等に照らし、当該各筆の宅地をそれぞれ1筆の宅地として画地計算法を適用したのでは、当該宅地の適正な時価、すなわち、客観的な交換価値への接近方法としての一般的な合理性を欠くと認められるか否かを社会通念に従って決すべきである。このような観点からすれば、同一の所有者が所有する隣接する2筆以上の宅地が、固定資産税の基準年度に係る賦課期日において一体として利用されているとしても、当該利用方法が一時的なものにすぎないか又はこれを容易に変更し得るような場合等であって、各筆の宅地の位置関係や形状等に照らしても、社会通念上、そのような利用状況を前提に各筆の宅地の取引価格が成立するとは考え難いような場合には、評価基準別表第3の2にいうその形状、利用状況等からみて隣接する2筆以上の宅地を一体を成していると認められる部分で合わせる必要がある場合には該当しないと解すべきであるが、上記のような場合等であっても、各筆の宅地の位置関係や形状等に照らすと、これらの宅地を一体として取引の対象とするのが社会通念に照らし合理的と考えられるような場合には、評価基準別表第3の2にいうその形状、利用状況等からみて隣接する2筆以上の宅地を一体を成していると認められる部分で合わせる必要がある場合に該当するものと解すべきである。

他方、隣接する2筆以上の宅地を異なる所有者がそれぞれ所有している場合については、各所有者はその所有地について処分の自由を有することに加えて、前記のような固定資産税の性格及び土地に対する固定資産税の課税の仕組みからすれば、画地計算法の適用においても、各所有地の範囲を超えた画地の認定は、各所有地ごとに画地計算法を適用したのでは、各所有地の適正な時価、すなわち、客観的な交換価値への接近方法としての一般的な合理性を欠くと認められる特別な事情がある場合に限られるものと解すべきである。そして、上記特別な事情の有無については、各所有者はその所有地について処分の自由を有することを前提にしてもなお、各所有地の位置関係、形状や具体的な利用状況、利用態様

等からみて、これらの所有地を一体として取引の対象とするのが社会通念に照らして合理的と認められるか否かという観点から考察すべきである。このような観点からすれば、異なる所有者が所有している隣接する2筆以上の宅地が恒久的な建物等の敷地として一体として利用されているような場合は、各所有者の有する処分の自由をしんしゃくしてもなお、当該利用状況を前提とした処分がされるのが通常であると考えられるから、上記特別の事情が存在するといえることができる。

なお、被告は、評価基準にいう「1筆の宅地又は隣接する2筆以上の宅地について、その形状、利用状況等からみて、これを一体をなしていると認められる部分に区分し、又はこれらを合わせる必要がある場合」とは、1筆1画地による評価の結果、各筆の評価額に大きな不均衡が生ずる場合をいうものと解され、評価基準における画地認定の例外規定が適用されるのは、「形状、利用状況等からみて一体をなしていると認められる部分に区分できる」ことに加えて「1筆1画地として認定し評価することにより、各筆の評価額に大きな不均衡が生ずる」ことがその条件として満たされる必要があり、後者については、画地を区分した場合にそれぞれ接面する街路の路線価に大きな格差があるなど、画地認定の違いにより評価額に大きな不均衡が生ずることが容易に予想し得る程度に評価額に大きな差が生じる場合に「大きな不均衡」に当たるとすべきであるといった趣旨の主張をする。また、固定資産税務研究会編・固定資産評価基準解説土地篇（乙5）には、画地の認定における1筆1画地の原則の例外についての評価基準の定めにつき、評価の結果、各筆の宅地の評価額に大きな不均衡が生ずるようなことがあれば、その評価の方法は是正されなければならない、その地形及び実際の利用状況等からみて一体を成していると認められる宅地について評価の均衡上必要があるときは、筆界のいかんにかかわらずその一体を成すと認められる範囲をもって1画地とすることとなるといった記載がされている。

しかしながら、前記のとおり、1筆の宅地が一体として利用されていないなど、その形状、利用状況等からみて一体を成していると認められる複数の部分に区分される場合において、これを1筆の宅地として画地計算法を適用したのでは、当該宅地の適正な時価、すなわち、客観的な交換価値への接近方法としての一般的な合理性を欠くと認められるときには、当該1筆の宅地を1画地として画地計算法を適用して算定した価格と当該宅地を一体を成していると認められる部分に区分し当該部分を1画地として画地計算法を適用して算定した価格とのそごの有無ないし程度のいかんにかかわらず、当該1筆の宅地を1画地として画地計算法を適用することは、評価基準に適合しない評価方法といふべきであり、また、隣接する2筆以上の宅地がその形状、利用状況等からみて一体を成していると認められる部分を構成している場合において、当該部分を構成する各筆の宅地をそれぞれ1筆の宅地として画地計算法を適用したのでは、当該宅地の適正な時価、すなわち、客観的な交換価値への接近方法としての一般的な合理性を欠くと認められるときには、当該一体を成している部分の宅地を全体として1画地として画地計算法を適用して算定した価格と当該部分を構成する各筆の宅地をそれぞれ1画地として画地計算法を適用して算定した価格

とのそごの有無ないし程度のいかんにかかわらず、当該各筆の宅地をそれぞれ1画地として画地計算法を適用することは、評価基準に適合しない評価方法というべきである。もっとも、そのようにして算定された評価額が、当該1筆の宅地を評価基準が定める評価方法に従って一体を成していると認められる部分に区分し当該部分を1画地として画地計算法を適用して算定した価格、又は当該隣接する2筆以上の宅地を評価基準が定める評価方法に従って一体を成していると認められる部分で合わせて当該部分を1画地として画地計算法を適用して算定した価格と等しいかこれを下回るものであった場合には、評価基準が定める評価方法に従って算定した当該価格は当該宅地の適正な時価であると推認されるから、原告は、行政事件訴訟法10条1項により、当該1筆の宅地を1画地として画地計算法を適用して価格を決定したこと又は当該隣接する2筆以上の宅地の各筆の宅地をそれぞれ1画地として画地計算法を適用して価格を決定したことが評価基準に適合しないことを理由として当該価格の決定の取消しを求めることはできないものと解すべきである。

(3) 以上を前提に、本件土地の評価について検討する。

原告は、本件土地の評価については、本件土地を本件マンションの敷地として利用されている部分(本件土地の北側部分。原告は、本件A土地がこれに該当し、その地積は352.34平方メートルであるとする。)と商業用駐車場の敷地として利用されている部分(本件土地の南側部分。原告は、本件B土地がこれに該当し、その地積は285.67平方メートルであるとする。)に区分した上、本件マンション敷地部分(本件A土地)についてはこれを1画地とし、商業用駐車場敷地部分(本件B土地)についてはこれを隣接する4番1の土地の南側部分(別紙6にいうハ部分)と合わせて1画地としてそれぞれ画地計算法を適用すべきである旨主張する。

既に摘示したとおり、本件各賦課期日を通じて、本件土地の北側部分は本件マンションの敷地として、本件土地の南側部分は商業用駐車場の敷地としてそれぞれ利用されており、弁論の全趣旨によれば、本件マンション敷地部分と商業用駐車場敷地部分との境界付近にはブロック塀が設置され、また、本件マンション敷地部分の一部を成すものとして本件マンションの自転車置場の敷地が商業用駐車場の敷地とは別に確保されていたこと、本件土地のうち商業用駐車場敷地部分は、その東側に隣接する4番1の土地の南側部分(おおむね別紙6にいうハ部分)とともに一体として商業用駐車場の敷地として利用され、その形態は屋根や柱等の構造物を伴わないいわゆる青空駐車場であったこと、以上の事実が認められる。

そこで、まず、本件土地が評価基準別表第3の2にいうその形状、利用状況等からみて1筆の宅地を一体を成していると認められる部分に区分する必要がある場合に該当するか否かについて検討する。

上記のとおり、本件土地は、本件各賦課期日を通じてその利用状況からみて本件マンションの敷地として利用されている部分(本件マンション敷地部分)と商業用駐車場の敷地として利用されている部分(商業用駐車場敷地部分)に区分されていたということができ

る。しかるところ、商業用駐車場敷地部分は、屋根や柱等の構造物を伴わないいわゆる青空駐車場であったというのであるから、その利用態様にかんがみると、少なくとも本件土地のうち商業用駐車場敷地部分に係る商業用駐車場としての利用方法は容易に変更することができるものといえることができる。

しかしながら、本件土地は、別図2のとおり、ほぼ整形な角地ではあるものの、その地積が638.01平方メートルもある広大な土地であって、本件マンションはその北側境界線寄りに建築されており、本件マンションの敷地として利用されている部分は、被告の主張によれば228.80平方メートル、原告らの主張によっても352.34平方メートルであって、本件土地全体の地積に占める割合は約36%ないし55%程度にすぎない。すなわち、本件土地は、その上に恒久的な建物といえることができる賃貸マンション（本件マンション）が存在しているものの、本件マンションの住民のために確保すべき駐車場部分を含めて考えても、本件マンションの敷地部分としては広大にすぎるといえることができ、建築基準関係法令及び社会通念に照らして本件マンションの敷地として必要かつ相当と考えられる部分は本件土地のうち北側の一定範囲の部分にすぎないといえることができる。しかも、当該敷地部分を除いた本件土地のその余の部分（南側部分）は、角地であって、恒久的な建物等も存在しておらず、本件マンションの敷地部分とは独立の区画としてその最有効利用を考慮することができる土地といえることができる。このような観点からすれば、本件土地は、その形状及び利用状況等からみて、本件マンションの敷地として必要かつ相当な範囲の部分とその余の部分とに区分することができる上、前者の部分については賃貸マンション（本件マンション）の敷地としてその利用が制約される反面、後者の部分については恒久的な建物等も存在せず独自にその最有効利用を考慮することができる角地といえることができるから、社会通念上そのような形状又は利用状況を前提に本件土地の取引価格が成立すると考えられるのであり、本件土地を1筆の宅地として画地計算法を適用したのではかえって本件土地の適正な時価、すなわち、客観的な交換価値への接近方法としての一般的な合理性を欠くといえるべきである。

そうであるとすれば、本件土地は、本件マンションの敷地として必要かつ相当な範囲の部分とその余の部分とに区分し、それぞれを1画地として画地計算法を適用すべきであったといえるのであり、その全体を1画地として画地計算法を適用してした本件各処分に係る本件土地の価格の決定は、その限りにおいて、評価基準に適合しないものであったといえるを得ない。

次に、本件土地のうち商業用駐車場敷地部分とこれに隣接する4番1の土地の南側部分（別紙6にいうハ部分）を合わせて1画地として画地計算法を適用する必要があったか否かについて検討する。

上記のとおり、本件土地は本件マンションの敷地として必要かつ相当な範囲の部分とその余の部分とに区分して画地計算法を適用すべきものであったところ、本件各賦課期日において本件土地のうち本件マンションの敷地として利用されている部分（本件マンション

敷地部分) 以外の部分はその東側に隣接する 4 番 1 の土地の南側部分 (別紙 6 にいうハ部分) とともに商業用駐車場の敷地として利用されていたが、前記認定事実に加えて甲 1 3 及び弁論の全趣旨によれば、4 番 1 の土地は本件各賦課期日において本件土地とはその所有者を異にしていた上、前記のとおり、当該商業用駐車場は屋根や柱等の構造物の設置されていないいわゆる青空駐車場であったというのである。このような両土地の利用態様にかんがみると、これらの土地の上記のような利用方法は容易に変更することができるものと認められることに加えて、本件土地のうち本件マンションの敷地として必要かつ相当な範囲の部分を除いたその余の部分並びに 4 番 1 の土地の南側部分 (別紙 6 にいうハ部分) 及び同土地の含まれる 4 番 1 の土地の各形状及び相互の位置関係等をも併せ考えると、記録上うかがわれる本件土地の所有者と 4 番 1 の土地の所有者との関係をしんしゃくしてもなお、本件土地のうち本件マンションの敷地として必要かつ相当な範囲の部分を除いたその余の部分と、所有者を異にする 4 番 1 の土地ないしその一部 (別紙 6 にいうハ部分) とを合わせてこれらを一体として取引の対象とするのが社会通念に照らして合理的であるとまで認めることはできないから、評価基準の定める画地計算法の適用において、その所有者を異にする本件土地の一部 (本件土地のうち本件マンションの敷地として必要かつ相当な範囲の部分を除いたその余の部分) と 4 番 1 の土地ないしその一部 (別紙 6 にいうハ部分) を区分して画地計算法を適用したのでは、各土地の適正な時価、すなわち、客観的な交換価値への接近方法としての一般的な合理性を欠くと認められる特別の事情がある場合に該当するということはできない。

そうであるとすれば、本件土地のうち本件マンションの敷地として必要かつ相当な範囲の部分を除いたその余の部分については、評価基準の定める画地計算法を適用するに当たり、隣接する 4 番 1 の土地ないしその一部 (別紙 6 にいうハ部分) と合わせてその全体を 1 画地とする必要はなく、当該部分のみを 1 画地として評価すべきであったというべきである。

2 争点 (2) (本件土地を 1 画地として評価した行為の国家賠償法上の違法性) について

前記のとおり、本件土地は、本件マンションの敷地として必要かつ相当な範囲の部分とその余の部分とに区分し、それぞれを 1 画地として画地計算法を適用すべきであったといえるのであり、その全体を 1 画地として画地計算法を適用してした本件各処分に係る本件土地の価格の決定は、その限りにおいて、評価基準に適合しないものであったといわざるを得ない。

しかるところ、証拠 (甲 4, 7 の 1) によれば、被告の固定資産評価審査委員会は、平成 9 年度において、建物 (ビル) の敷地部分 (2 つの路線に接面) と当該建物の入居者用ではない商業用駐車場部分 (1 つの路線にのみ接面) とが併存している 1 筆の土地につき、納税者からの審査申出を受け、納税者側から提出された資料や現地調査の結果に基づき、これを 1 画地として評価した被告の判断を覆し、建物の敷地部分と商業用駐車場部分との 2 画地に分けて評価する決定をしていたこと、この決定の趣旨に従い、大阪市長の委任を

受けた大阪市北区長も、平成7年度にまでさかのぼって上記土地の登録価格を修正していたことが認められ、これらによれば、実施要領の記載にかかわらず、遅くとも平成9年度以降、建物の敷地部分と、これと一体的に利用されていない商業用駐車場部分とが併存している1筆の土地については、このような利用形態を被告においても確認することができた場合には、これを2画地と認定して評価する取扱いが存在したものと推認される。

もっとも、賦課課税方式がとられている固定資産税の賦課徴収に当たる市町村長は、大量の固定資産を定められた期間内に評価しなければならず、殊に被告のように市街地が高度に密集している地域では、現実の利用状況による画地の認定が事務的、技術的に困難であることは優に推認することができる。このように、固定資産の評価に際し、限られた期間内に極めて多数の固定資産の調査が必要とされることに加えて、法において、市町村長の決定した固定資産の価格について、関係者の固定資産課税台帳の縦覧及び固定資産評価審査委員会による不服審査の手続が定められていることを併せ考えると、法408条に規定する固定資産の実地調査の程度、態様については、少なくとも土地についていえば、すべての土地の利用状況の細部についてまで逐一行う必要はなく、特段の事情がない限り、外観上土地の利用状況、現況地目等を確認し、これらに変化があった場合にこれを認識する程度で足りるものと解すべきである。これらにかんがみると、本件土地のように評価基準に従えばその形状、利用状況等からみて1筆の宅地を一体を成していると認められる部分に区分して画地認定をし画地計算法を適用すべき場合について、市町村長がその全体を1画地として認定し画地計算法を適用して価格を決定したときであっても、そのことから直ちに職務上通常尽くすべき注意義務を尽くさなかったということはできず、市町村長が当該土地の具体的な形状及び利用状況等を認識し、又は以上説示した程度の実地調査をもってすればこれを容易に認識することができたにもかかわらず、漫然とその全体を1画地と認定したような場合に初めて、当該市町村長がした価格の決定は国家賠償法上も違法となるものと解するのが相当である。

これを本件各処分に係る本件土地の価格の決定についてみると、前記のとおり、当時の実施要領は、評価基準にいうその形状、利用状況等からみて1筆の宅地を一体を成していると認められる部分に区分する必要がある場合に関し、1筆の土地の現況地目が2以上に分かれている場合はそれぞれの地目ごとに画地とすることができるのみ記述しており、実施要領における当該定めが、1筆の土地の現況地目が2以上に分かれている場合に限りて当該土地を2以上の画地に区分して画地計算法を適用すべきものとする運用基準を定める趣旨のものであるとすれば、当該定めは、その限りにおいて、評価基準別表第3の2の画地の認定に関する規定の趣旨を逸脱したものであったとすることができる。他方で、遅くとも平成9年以降、建物の敷地部分とこれと一体的に利用されていない（当該建物の入居者用でない）商業用駐車場部分とが併存している1筆の土地について、このような利用形態を被告においても認識することができた場合には、これを2画地と認定して画地計算法を適用し価格を決定する取扱いが存在したことは、前記のとおりである。

しかしながら、前記認定事実によれば、本件各賦課期日当時、本件マンション敷地部分と商業用駐車場敷地部分との境界付近にはブロック塀が設置され、また、本件マンション敷地部分の一部を成すものとして本件マンションの自転車置場の敷地が商業用駐車場の敷地とは別に確保されており、他方、本件土地のうち商業用駐車場敷地部分は、その東側に隣接する4番1の土地の南側部分（おおむね別紙6にいうハ部分）とともに一体として商業用駐車場の敷地として利用され、その形態は屋根や柱等の構造物を伴わないいわゆる青空駐車場であったというのであり、確かに、前記のとおり、本件土地は、これを客観的にみれば、賃貸マンションである本件マンションの住民のために確保すべき駐車場部分を含めて考えても、本件マンションの敷地部分としては広大にすぎるといえることができるもの、以上説示した法408条に規定する固定資産の実地調査の程度、態様に加えて別図2からうかがわれる本件土地における本件マンション建物、上記ブロック塀及び上記自転車置場の配置状況、相互の位置関係等にもかんがみると、少なくとも外観上は、本件土地のうちの商業用駐車場敷地部分の全部又は少なくともその大部分が本件マンションの住民のための駐車場の敷地として利用されているとみる事が著しく不合理であるとまでいうことはできない。このことに加えて、前記のとおり、評価基準は、画地計算法を適用するに当たり1筆の土地をもって1画地とすることをあくまでも原則として規定していること、本件土地のように広大な土地の一角に恒久的建物等が存在し、当該土地のうち当該建物等の敷地部分を除いたその余の部分が商業用駐車場の敷地等として利用されている場合についても、そのことから直ちに当該土地が評価基準にいうその形状、利用状況等からみて1筆の宅地を一体を成していると認められる部分に区分する必要がある場合に該当するものではなく、当該土地の形状、接道状況、当該土地における当該建物等の所在部分、道路との位置関係、その敷地の当該土地に占める割合、当該建物等の規模、構造、種類、用途等を総合勘案し、このような当該土地の形状及び利用状況等からみて、当該建物等の敷地として必要かつ相当な範囲の部分とその余の部分とに区分されることを前提として当該土地の取引価格が成立すると社会通念上考えられるようなときに初めて、当該土地を当該建物等の敷地として必要かつ相当な範囲の部分とその余の部分とに区分してそのそれぞれを画地として認定し画地計算法を適用すべきものといえるのであり、しかも、本件各処分当時上記のような解釈運用が確立していたということもできないことなどを併せ考えると、大阪市長が、本件各処分に係る本件土地の価格の決定において、実施要領に依拠して本件土地の全体を1画地と認定した上画地計算法を適用したとしても、職務上通常尽くすべき注意義務を尽くさなかったとまでいうことはできない。

なお、前記のとおり、本件各処分においては、本件土地のうち本件A土地352.34平方メートルにつき法349条の3の2第2項に定める小規模住宅用地に対する課税標準の特例措置が適用されていたところ、被告は、本件各賦課期日において本件土地のうち本件マンションの敷地として利用されていた部分は平成14年2月14日付け分筆登記による分筆後の10番3の土地228.60平方メートルであると主張する。しかしながら、

被告の主張によっても、10番3の土地には商業用駐車場の敷地として利用されている部分が無事含まれている反面、本件土地のうち10番の3の土地を除いたその余の土地にも本件マンションの住民のための自転車置場等本件マンションの敷地として利用されている部分が存在しており、別図2からうかがわれる本件土地における本件マンション建物、前記ブロック塀及び上記自転車置場の配置状況、相互の位置関係等にもかんがみると、本件土地のうち本件各賦課期日において本件マンションの敷地として利用されていた部分を厳密に特定することは困難であるといわざるを得ない。このことに加えて、本件各処分における小規模住宅用地に対する課税標準の特例措置の適用地積352.34平方メートルは原告らの申告に依拠したものであること（弁論の全趣旨）及び前記説示に係る法408条に規定する固定資産の実地調査の程度、態様をも併せ考えると、大阪市長が本件各処分に当たり本件土地のうち小規模住宅用地に対する課税標準の特例措置の適用対象を本件A土地352.34平方メートルと認定したとしても、職務上通常尽くすべき注意義務を尽くさなかったということはできない（なお、弁論の全趣旨によれば、本件土地のうち小規模住宅用地に対する課税標準の特例措置の適用対象を被告の主張するとおり認定した場合の本件各処分に係る各課税年度の税額は、本件各処分に係る税額を上回るものと認められるところでもある。）。

以上によれば、本件各処分に係る大阪市長の価格の決定等に国家賠償法上の違法は認められないから、原告らの被告に対する国家賠償法1条1項に基づく損害賠償請求は、その余の点について判断するまでもなく、理由がない。

3 争点(3)(本件各処分の無効性)について

以上説示したところによれば、本件土地は、本件マンションの敷地として必要かつ相当な範囲の部分とその余の部分とに区分し、それぞれを1画地として画地計算法を適用すべきであったといえるのであり、その全体を1画地として画地計算法を適用してした本件各処分に係る本件土地の価格の決定は、その限りにおいて、評価基準に適合しない違法があったものといわざるを得ない。他方、本件土地は、少なくとも外観上は、本件土地のうちの商業用駐車場敷地部分の全部又は少なくともその大部分が本件マンションの住民のための駐車場の敷地として利用されているとみることが著しく不合理であるとまでいうことはできない上、本件土地のように広大な土地の一角に恒久的建物等が存在し、当該土地のうち当該建物等の敷地部分を除いたその余の部分が商業用駐車場の敷地等として利用されている場合については、そのことから直ちに当該土地が評価基準にいうその形状、利用状況等からみて1筆の宅地を一体を成していると認められる部分に区分する必要がある場合に該当するものではなく、当該土地の形状、接道状況、当該土地における当該建物等の所在部分、道路との位置関係、その敷地の当該土地に占める割合、当該建物等の規模、構造、種類、用途等を総合勘案し、このような当該土地の形状及び利用状況等からみて、当該建物等の敷地として必要かつ相当な範囲の部分とその余の部分とに区分されることを前提として当該土地の取引価格が成立すると社会通念上考えられるようなときに初めて、当該土

地を当該建物等の敷地として必要かつ相当な範囲の部分とその余の部分とに区分してそのそれぞれを画地として認定し画地計算法を適用すべきものということができるのであり、しかも、本件各処分当時、上記のような解釈運用が確立していたということもできない。以上によれば、本件土地の価格の決定に係る上記違法は、重大又は明白ということとはできない。

また、前記2において説示したところからすれば、本件各処分について法349条の3の2第2項に定める小規模住宅用地に対する課税標準の特例措置の適用範囲（地積）を誤った違法があるとしても、当該違法が重大又は明白ということもできない。

そうであるとすれば、本件各処分には重大かつ明白な瑕疵ないし法の定める固定資産税の課税要件の根幹に係る瑕疵があると認めることはできない。

したがって、本件各処分が無効であることを前提とする原告らの被告に対する不当利得返還請求は、その余の点について判断するまでもなく、理由がない。

第4 結論

以上のとおりであるから、原告らの請求はいずれも理由がないので棄却することとし、訴訟費用の負担について民訴法65条1項本文、61条を適用して、主文のとおり判決する。

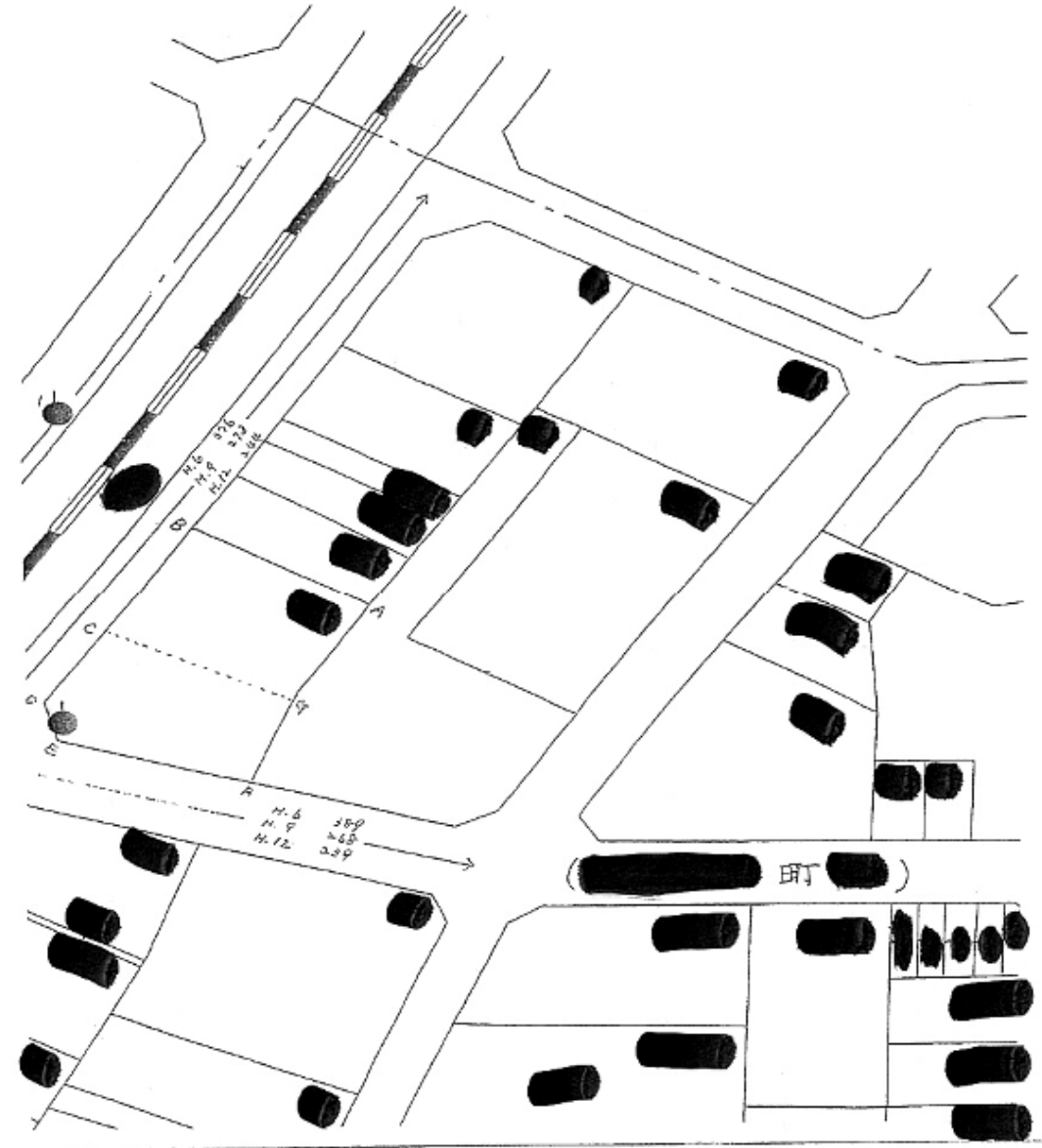
(裁判長裁判官 西川知一郎 裁判官 岡田幸人 裁判官 森田亮)

別紙

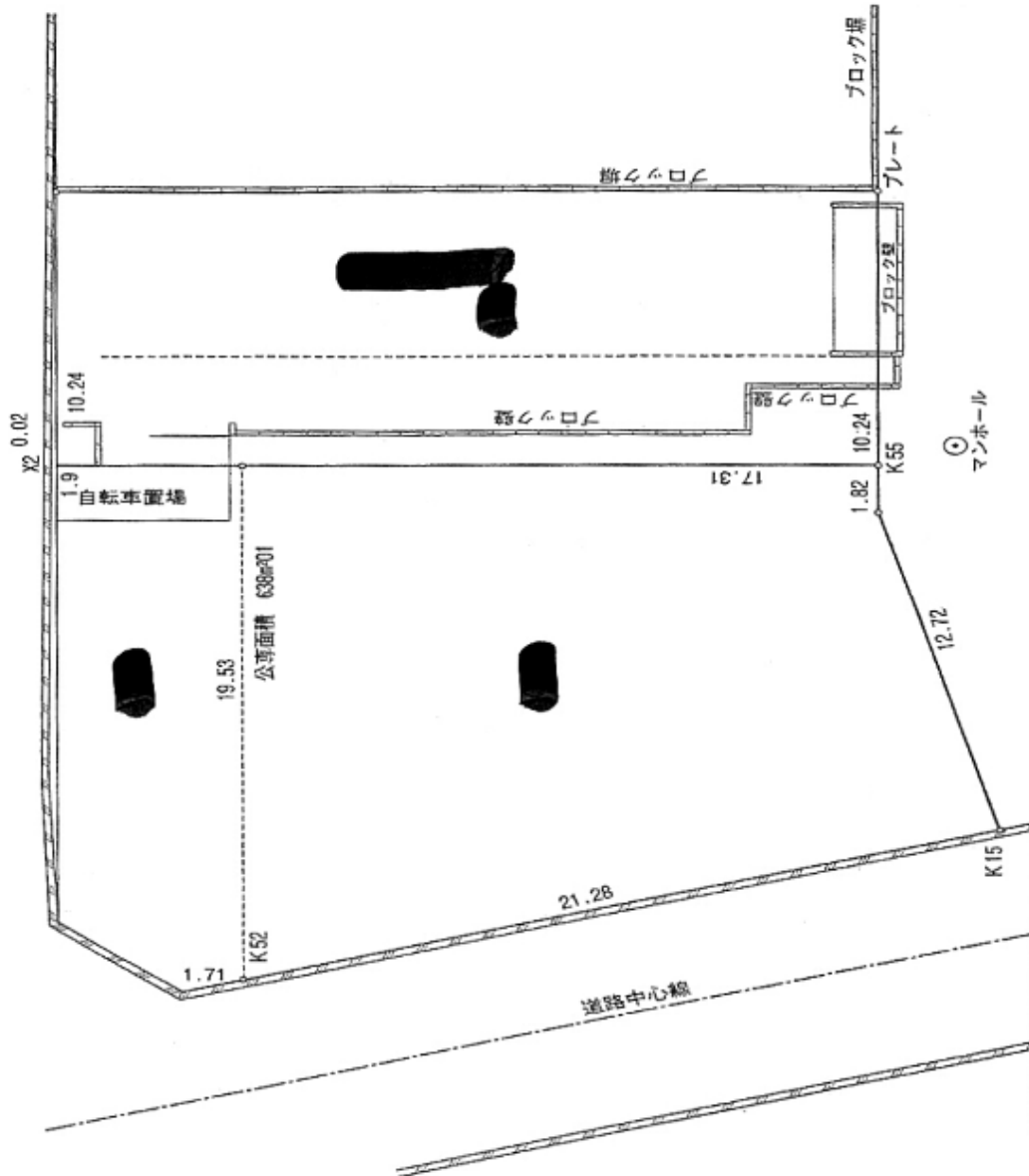
物件目録〈省略〉

4～6〈省略〉

別図1



別図 2



別紙 1 評価額の算出方法 (平成 6 年度～平成 14 年度)

- 本件土地は、一筆一画地評価を行っている。
- 正面路線からの奥行距離は 21.81m、側方からの奥行距離は 29.09mとする。
- 画地計算法は、奥行価格補正 (通減)、側方路線影響加算の適用がある。
- 普通住宅地区とする。

平成 6～8 年度評価

	正 面	側 方
①路線価	376,000	389,000
②奥行価格逓減率	—	0.97
③角地加算率	—	0.07
①×②×③	A 376,000	B 26,413
1 m ² あたり評点数 A+B (千点未満切捨)	C 402,413	
評点数 C×地積 638.01 m ² (〃)	D 256,743,000	
評価額 D×1.00 (評点 1 点あたりの価格)	256,743,000	
平成 6 年度評価額	256,743,000	
平成 7 年度評価額	256,743,000	
平成 8 年度評価額	256,743,000	

平成 9～11 年度評価

	正 面	側 方
①路線価	273,000	268,000
②奥行価格逓減率	—	0.98
③角地加算率	—	0.05
①×②×③	A 273,000	B 13,132
1 m ² あたり評点数 A+B (千点未満切捨)	C 286,132	
評点数 C×地積 638.01 m ² (〃)	D 182,555,000	
評価額 D×1.00 (評点 1 点あたりの価格)	182,555,000	
平成 9 年度評価額 E×下落修正率 0.97	177,078,000	
平成 10 年度評価額 E×下落修正率 0.90	164,299,000	
平成 11 年度評価額 E×下落修正率 0.90	164,299,000	

平成 12～14 年度評価額

	正 面	側 方
①路線価	244,000	239,000
②奥行価格逓減率	—	0.98
③角地加算率	—	0.05
①×②×③	A 244,000	B 11,711
1 m ² あたり評点数 A+B (千点未満切捨)	C 255,711	
評点数 C×地積 638.01 m ² (〃)	D 163,146,000	
評価額 D×1.00 (評点 1 点あたりの価格)	E 163,146,000	
平成 12 年度評価額 E×下落修正率 0.97	158,251,000	
平成 13 年度評価額 E×下落修正率 0.93	151,725,000	
平成 14 年度評価額 E×下落修正率 0.89	145,199,000	

別紙 2 課税標準額の算出方法 (平成 7 年度～平成 14 年度)

小規模住宅用地については、別紙添付図面において、A, B, C, G, Aの各点を順に結んだ線で囲んだ部分であり、商業地等については、C, D, E, F, G, Cの各点を順に結んだ線で囲んだ部分であり、平成 6 年度中に区役所において認定した地積である。

●平成 7 年度課税標準額

	小規模住宅用地		商業地等		合計	
相当地積 (㎡)	A	352.34	B	285.67	C	638.01
平成 5 年度相当価格 A (商業地等の場合は B) / C × F (千円未満切捨)	D	50,163,000	E	40,670,000	F	90,833,000
平成 7 年度相当価格 A (商業地等の場合は B) / C × I (千円未満切捨)	G	141,786,000	H	114,957,000	I	256,743,000
	固定資産税	都市計画税	固定資産税	都市計画税	固定資産税	都市計画税
①住宅用地特例適用後の額 <small>地方税法 349 条 3 の 2 地方税法 702 条 の 3</small>	G × 1/6 23,631,000	D × 1/3 47,262,000	—	—	—	—
②平成 5 年度相当課税標準額	D × 1/4 12,540,000	50,163,000	40,670,000	40,670,000	53,210,000	90,833,000
特例適用前上昇率 ① (商業地等の場合は H) / ②	1.88	0.94	2.82	2.82	—	—
③暫定 (※臨時) 特例率	3/4 附則 17 条 2 第 1 項	—	※9/16 附則 17 条 2 第 1、3 項	※9/16 附則 17 条 第 2.4 項	—	—
④暫定 (臨時) 特例適用後の額 ① (商業地の場合は H) × 3	17,723,000	—	64,663,000	64,663,000	—	—
⑤暫定 (臨時) 特例適用後の上昇率 ④ / ②	1.41	—	1.58	1.58	—	—
⑥負担調整率 <small>附則 18 条 第 1 項 附則 25 条 第 1 項</small>	1.05	1.05	1.05	1.05	—	—
⑦前年度課税標準額	13,167,000	47,262,000	43,720,000	43,720,000	—	—
平成 7 年度課税標準額 10 分の 1 減額されたもの。	13,825,000	47,262,000	45,906,000	45,906,000	59,731,000	注 93,168,000

注：税額については、さらに本市独自の特例 (条例 141 条 の 2) により減額される。

●平成 8 年度課税標準額

⑧負担調整率	附則 18 条第 4 項 附則 25 条第 4 項	1.025	1.025	1.025	1.025	—	—
⑨前年度課税標準額		13,825,000	47,262,000	45,906,000	45,906,000	—	—
平成 8 年度課税標準額 (⑧×⑨) と④ (又は①) のいずれか小さい額		14,170,000	47,262,000	47,053,000	47,053,000	61,223,000	94,315,000

●平成 9 年度課税標準額

	小規模住宅用地	商業地等		合計		
相当地積 (㎡)	A 352.34	B 285.67	C 638.01			
相当価格 A (商業地の場合は B) / C × F (千円未満切捨)	D 97,791,000	E 79,287,000	F 177,078,000			
	固定資産税	都市計画税	固定資産税	都市計画税	固定資産税	都市計画税
①住宅用地特例適用後の額 地方税法 349 条 3 の 2 地方税法 702 条の 3	D × 1/6 16,298,000	D × 1/3 32,597,000	—	—	—	—
②前年度課税標準額	14,170,000	47,262,000	47,053,000	47,053,000	61,223,000	94,315,000
負担水準 (%) ② / ① (商業地等の場合は E) × 100	86.94	144.98	59.34	59.34	—	—
③負担調整率	1.00 附則 18 条 3 項	本則	1.00 附則 20 条	1.00 附則 27 条 3 第 1 項 市税条例附則 55 の 2	—	—
平成 9 年度課税標準額 ② × ③	14,170,000	32,597,000	47,053,000	47,053,000	61,223,000	79,650,000

●平成 10 年度課税標準額

	小規模住宅用地		商業地等		合計	
相当地積 (㎡)	A	352.34	B	285.67	C	638.01
相当価格 A (商業地の場合は B) / C × F (千円未満切捨)	D	90,734,000	E	73,565,000	F	164,299,000
	固定資産税	都市計画税	固定資産税	都市計画税	固定資産税	都市計画税
①住宅用地特例適用後の額 <small>地方税法 349 条 3 の 2 地方税法 702 条 の 3</small>	D × 1/6 15,122,000	D × 1/3 30,244,000	—	—	—	—
②前年度課税標準額	14,170,000	32,597,000	47,053,000	47,053,000	61,223,000	79,560,000
10 分の 1 減額されたもの。	93.70	107.78	63.96	63.96	—	—
③負担調整率	1.00 附則 18 条 3 項	本則	1.00 附則 18 条 4 項	1.00 附則 27 条 3 第 1 項 市税条例附則 55 の 2	—	—
平成 10 年度課税標準額 ② × ③	14,170,000	30,244,000	47,053,000	47,053,000	61,223,000	77,297,000

●平成 11 年度課税標準額

	小規模住宅用地		商業地等		合計	
相当地積 (㎡)	A	352.34	B	285.67	C	638.01
相当価格 A (商業地の場合は B) / C × F (千円未満切捨)	D	90,734,000	E	73,565,000	F	164,299,000
	固定資産税	都市計画税	固定資産税	都市計画税	固定資産税	都市計画税
①住宅用地特例適用後の額 <small>地方税法 349 条 3 の 2 地方税法 702 条 の 3</small>	D × 1/6 15,122,000	D × 1/3 30,244,000	—	—	—	—
②前年度課税標準額	14,170,000	30,244,000	47,053,000	47,053,000	61,223,000	77,297,000
負担水準 (%) ② / ① (商業地等の場合は E) × 100	93.70	100.00	63.96	63.96	—	—
③負担調整率	1.00 附則 18 条 3 項	1.00 附則 27 条 の 3 第 1 項	1.00 附則 18 条 4 項	1.00 附則 27 条 3 第 1 項 市税条例附則 55 の 2	—	—
平成 11 年度課税標準額 ② × ③	14,170,000	30,244,000	47,053,000	47,053,000	61,223,000	77,297,000

●平成 12 年度課税標準額

	小規模住宅用地		商業地等		合計	
相当地積 (㎡)	A	352.34	B	285.67	C	638.01
相当価格 A (商業地の場合は B) / C × F (千円未満切捨)	D	87,394,000	E	70,857,000	F	158,251,000
	固定資産税	都市計画税	固定資産税	都市計画税	固定資産税	都市計画税
①住宅用地特例適用後の額 <small>地方税法 349 条.3 の 2 地方税法 702 条の 3</small>	D × 1/6 14,565,000	D × 1/3 29,131,000	—	—	—	—
②前年度課税標準額	14,170,000	30,244,000	47,053,000	47,053,000	61,223,000	77,297,000
負担水準 (%) ② / ① (商業地等の場合は E) × 100	97.28	103.82	66.40	66.40	—	—
③負担調整率	1.00 附則 18 条 3 項	本則	1.00 附則 18 条 4 項	1.00 附則 27 条 3 第 1 項 市税条例附則 53	—	—
平成 12 年度課税標準額 ② × ③	14,170,000	29,131,000	47,053,000	47,053,000	61,223,000	76,184,000

●平成 13 年度課税標準額

	小規模住宅用地		商業地等		合計	
相当地積 (㎡)	A	352.34	B	285.67	C	638.01
相当価格 A (商業地の場合は B) / C × F (千円未満切捨)	D	83,790,000	E	67,935,000	F	151,725,000
	固定資産税	都市計画税	固定資産税	都市計画税	固定資産税	都市計画税
①住宅用地特例適用後の額 <small>地方税法 349 条.3 の 2 地方税法 702 条の 3</small>	D × 1/6 13,965,000	D × 1/3 27,930,000	—	—	—	—
②前年度課税標準額	14,170,000	29,131,000	47,053,000	47,053,000	61,223,000	76,184,000
負担水準 (%) ② / ① (商業地等の場合は E) × 100	101.46	104.30	69.26	69.26	—	—
③負担調整率	本則	本則	1.00 附則 18 条 4 項	1.00 附則 27 条 3 第 1 項 市税条例附則 53	—	—
平成 13 年度課税標準額 ② × ③	13,965,000	27,930,000	47,053,000	47,053,000	61,018,000	74,983,000

●平成 14 年度課税標準額

	小規模住宅用地		商業地等		合計	
相当地積 (㎡)	A	352.34	B	285.67	C	638.01
相当価格 A (商業地の場合は B) / C × F (千円未満切捨)	D	80,186,000	E	65,013,000	F	145,199,000
	固定資産税	都市計画税	固定資産税	都市計画税	固定資産税	都市計画税
①住宅用地特例適用後の額 地方税法 349 条.3 の 2 地方税法 702 条の 3	D × 1/6 13,364,000	D × 1/3 26,728,000	—	—	—	—
②前年度課税標準額	13,965,000	27,930,000	47,053,000	47,053,000	61,018,000	74,983,000
負担水準 (%) ② / ① (商業地等の場合は E) × 100	104.49	104.49	72.37	72.37	—	—
③負担調整率	本則	本則	0.70 附則 18 条の 2	0.70 附則 27 条 3 第 1 項	—	—
平成 14 年度課税標準額 ② × ③	13,364,000	26,728,000	45,509,000	45,509,000	58,873,000	72,237,000

別紙3 税額の算出方法 (平成7年度～平成14年度)

年 度	税 目	課税標準額 (円)	税 率	税 額 (円)
平成7年度	固定資産税	59,731,000	×1.4%	836,234
	都市計画税	93,168,000	×0.3%	※ 265,323
平成8年度	固定資産税	61,223,000	×1.4%	857,122
	都市計画税	94,315,000	×0.3%	282,945
平成9年度	固定資産税	61,223,000	×1.4%	857,122
	都市計画税	79,650,000	×0.3%	238,950
平成10年度	固定資産税	61,223,000	×1.4%	857,122
	都市計画税	77,297,000	×0.3%	231,891
平成11年度	固定資産税	61,223,000	×1.4%	857,122
	都市計画税	77,297,000	×0.3%	231,891
平成12年度	固定資産税	61,223,000	×1.4%	857,122
	都市計画税	76,184,000	×0.3%	228,552
平成13年度	固定資産税	61,018,000	×1.4%	854,252
	都市計画税	74,983,000	×0.3%	224,949
平成14年度	固定資産税	58,873,000	×1.4%	824,222
	都市計画税	72,237,000	×0.3%	216,711

※条例 141 条の 2 により、都市計画税の小規模住宅用地相当分税額から 10 分の 1 減額されたもの。