

**【事案の概要】**

本件は、別紙物件目録 1 記載の土地（以下「本件土地」という。）及び同 2 記載の家屋（以下「本件家屋」という。）を所有する原告が、本件土地及び本件家屋の平成 28 年度のそれぞれの登録価格（固定資産課税台帳に登録された価格をいう。以下同じ。）に不服があるとして、地方税法（以下「法」という。）432 条 1 項に基づき、本件委員会に対して各審査の申出（以下、本件土地の登録価格に係る審査の申出を「本件土地申出」、本件家屋の登録価格に係る審査の申出を「本件家屋申出」といい、これらを併せて「本件各申出」という。）をしたところ、当該各審査の申出をいずれも却下する旨の各決定（以下、本件土地申出を却下する旨の決定を「本件土地決定」、本件家屋申出を却下する旨の決定を「本件家屋決定」といい、これらを併せて「本件各決定」という。）を受けたことから、被告に対し、本件各決定の取消し及び無効確認を求める事案である。なお、本件土地決定の取消請求と無効確認請求は選択的併合の関係にあり、本件家屋決定の取消請求と無効確認請求も選択的併合の関係にあると解される。

**1 関係法令の定め****(1) 土地又は家屋に対して課する固定資産税の課税標準**

ア基準年度（昭和 31 年度及び昭和 33 年度並びに昭和 33 年度から起算して 3 年度又は 3 の倍数の年度を経過したごとの年度をいう。本件では平成 27 年度。以下同じ。法 341 条 6 号参照）に係る賦課期日に所在する土地又は家屋（以下「基準年度の土地又は家屋」という。）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（以下「基準年度の価格」という。）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（以下「家屋課税台帳等」という。）に登録されたものとする（法 349 条 1 項）。

イ基準年度の土地又は家屋に対して課する第二年度（基準年度の翌年度をいい、本件では平成 28 年度をいう。以下同じ。法 341 条 7 号参照）の固定資産税の課税標準は、当該土地又は家屋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又は家屋課税台帳等に登録されたものとする（法 349 条 2 項本文）。ただし、基準年度の土地又は家屋について第二年度の固定資産税の賦課期日において、地目の変換、家屋の改築又は損壊その他これらに類する特別の事情等があるため、基準年度の固定資産税の課税標準の基礎となった価格によることが不相当であるか又は当該市町村を通じて固定資産税の課税上著しく均衡を失すると市町村長が認める場合においては、当該土地又は家屋に対して課する第二年度の固定資産税の課税標準は、当該土地又

は家屋に類似する土地又は家屋の基準年度の価格に比準する価格（以下「比準価格」という。）で土地課税台帳等又は家屋課税台帳等に登録されたものとする（同項ただし書）。

ウ基準年度の土地又は家屋に対して課する第三年度（第二年度の翌年度（昭和 33 年度を除く。）をいう。以下同じ。法 341 条 8 号参照）の固定資産税の課税標準は、当該土地又は家屋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（第二年度において法 349 条 2 項ただし書に掲げる事情があったため、同項ただし書の規定によって当該土地又は家屋に対して課する第二年度の固定資産税の課税標準とされた価格がある場合においては、当該価格とする。）で土地課税台帳等又は家屋課税台帳等に登録されたものとする（法 349 条 3 項本文）。ただし、基準年度の土地又は家屋について第三年度の固定資産税の賦課期日において同条 2 項各号に掲げる事情があるため、基準年度の固定資産税の課税標準の基礎となった価格によることが不相当であるか又は当該市町村を通じて固定資産税の課税上著しく均衡を失すると市町村長が認める場合においては、当該土地又は家屋に対して課する第三年度の固定資産税の課税標準は、比準価格で土地課税台帳等又は家屋課税台帳等に登録されたものとする（同条 3 項ただし書）。

#### （2）固定資産の価格等の登録

ア市町村長は、法 410 条 1 項の規定によって固定資産の価格等を決定した場合においては、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（法 411 条 1 項）。

イ第二年度において基準年度の土地又は家屋に対して課する固定資産税の課税標準について基準年度の価格による場合にあっては、土地課税台帳等又は家屋課税台帳等に登録されている基準年度の価格をもって第二年度において土地課税台帳等又は家屋課税台帳等に登録された価格とみなす（法 411 条 3 項）。

#### （3）平成 28 年度における土地の価格の特例

当該市町村の区域内の自然的及び社会的条件からみて類似の利用価値を有すると認められる地域において地価が下落し、かつ、市町村長が、平成 27 年度に係る賦課期日に所在する土地につき、平成 28 年度において、当該土地に係る平成 27 年度分の固定資産税の課税標準の基礎となった価格（以下「修正前の価格」という。）を当該地域に所在する土地に対して課する平成 28 年度分の固定資産税の課税標準とすることが固定資産税の課税上著しく均衡を失すると認める場合における当該土地に対して課する平成 28 年度分の固定資産税の課税標準は、法 349 条の規定にかかわらず、平成 28 年度分の固定資産税に限り、当該土地の修正前の価格を総務大臣が定める基準によって修正した価格で土地課税台帳等に登録されたものとする（法附則 17 条の 2 第 1 項及び同項表

の 1 (平成 30 年法律第 3 号による改正前のもの。以下、同条について同じ。))。

(4) 登録価格に関する審査の申出

ア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(登録価格)について不服がある場合においては、所定の期間内に、文書をもって、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(法 432 条 1 項本文)。

イただし、当該固定資産のうち法 411 条 3 項の規定によって第二年度(平成 28 年度)において土地課税台帳等又は家屋課税台帳等に登録されたものとみなされる土地又は家屋の価格については、〔1〕当該土地若しくは家屋について、第二年度の固定資産税の賦課期日において、地目の変換、家屋の改築又は損壊その他これらに類する特別の事情(法 349 条 2 項 1 号)があるため同条同項ただし書の規定の適用を受けるべきものであること、又は〔2〕平成 28 年度分の固定資産税について当該土地が法附則 17 条の 2 第 1 項の規定の適用を受けるべきものであることを申し立てる場合を除いては、前記アの審査の申出をすることができない(法 432 条 1 項ただし書、法附則 17 条の 2 第 9 項)。

(5) 固定資産評価審査委員会の審査の決定の手続

ア不服の審理は、書面による(法 433 条 2 項本文)。ただし、審査を申し出た者の求めがあった場合には、固定資産評価審査委員会は、当該審査を申し出た者に口頭で意見を述べる機会を与えなければならない(同項ただし書)。

イ審査の申出が不適法であって補正することができないことが明らかなきときは、法 432 条 1 項(前記(4)ア)の審査の申出を受けた固定資産評価審査委員会は、法 433 条 2 項に規定する審査の決定の手続を経ないで、同条 11 項の準用する行政不服審査法(以下「行審法」という。)45 条 1 項の規定に基づき、決定で、当該審査の申出を却下することができる(法 433 条 11 項、行審法 24 条)。

2 前提事実(争いのない事実、顕著な事実並びに掲記の証拠及び弁論の全趣旨により容易に認められる事実)

(1) 原告

原告は、亡 a の子であり、同人から本件土地及び本件家屋を取得した所有者として、法 343 条 2 項後段、1 項に基づき、本件土地に係る平成 28 年度の固定資産税の納税義務を負う者である。(B 2, 3)

(2) 本件土地及び本件家屋

ア本件土地は、別紙物件目録 1 記載のと通りの宅地であり、本件家屋は、昭和 55 年に建築された別紙物件目録 2 記載のと通りの未登記建物である。(B

2, 3)

イ本件土地の登記上の地積は、275.90平方メートルとされていたところ、平成25年3月18日付けで、「錯誤、地図作成」を原因として、277.58平方メートルと更正する旨の登記がされた。(B2, 3)

ウ本件土地及び本件家屋の平成28年度の登録価格は、法411条3項により基準年度である平成27年度の登録価格とみなされており、その価格は、それぞれ1989万8877円及び9万2696円である。本件家屋に対して課する固定資産税の課税標準となるべき額は、地方税法351条本文所定の家屋の免税点(20万円)に満たないため、本件家屋に対しては平成28年度の固定資産税は課されていない。(B1の2, 3)

(3) 本件各決定に至る経緯

ア原告は、平成28年7月29日、本件委員会に対し、本件土地及び本件家屋の同年度の登録価格を不服として審査の申出(本件各申出)をするとともに、法433条2項ただし書に基づき、口頭で意見を述べる機会の付与を求めた。本件各申出に係る審査申出書には、本件土地が「大変不利に変造され、危険な状態にされ」た旨及び「土地家屋のその周囲が大変不利に危険なものが多数作られてきているのに、減額された正しい税額が全くされていない。」旨の記載がある。(B5の1)

イ原告は、平成28年8月30日、本件委員会に対し、「現在、市は、市の土地上として次々と危険物を申立人土地西側の近辺に多数作って来た。申立人一家は正当評価減税もされず、危険状態にされ続けていて、大変危険にさらされ続けている。」旨及び「市は無断で申立人土地を取り、その上に市が市土地上に作った危険物を申立人土地のものと称し、申立人土地をより不利に変形変造し」た旨を記載した書面を提出した。(B5の2)

ウ原告は、平成28年9月30日、本件委員会に対し、「枚方市は(中略)申立人土地近辺に次々と多くの危険物を作り続けていて、申立人一家等を危険状態にしている。」、「固定資産税、都市計画税における価格(評価額)が正しくされていない。」旨を記載した書面を提出した。(B5の3)

エ本件委員会は、平成28年10月11日付けで、原告に対し、法433条2項ただし書に基づき口頭で意見を述べる機会を与えることなく、同条11項により準用される行審法24条2項、1項、45条1項に基づき、本件各申出を却下する旨の決定(本件各決定)をした。(B1の2)

オ原告は、平成28年10月19日、本件委員会から送付された本件各決定に係る決定書を受領した。(B4)

(4) 本件訴えの提起

原告は、平成29年4月19日、本件訴えを提起した。(顕著な事実)

**【当裁判所の判断】**

1 争点(1) (本件土地申出が不適法であって補正することができないことが明らかであるか否か) について

(1) 第二年度の登録価格の審査事項について

法は、基準年度の土地又は家屋につき、第二年度又は第三年度の固定資産税の課税標準は、当該土地又は家屋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又は家屋課税台帳等に登録されたものとしている(法349条1~3項)。

また、法は、基準年度の土地又は家屋に対して課する固定資産税の課税標準について、土地課税台帳等又は家屋課税台帳等に登録されている基準年度の価格をもって第二年度である平成28年度において土地課税台帳等又は家屋課税台帳等に登録された価格とみなされた場合、当該固定資産に係る固定資産税の納税者は、〔1〕当該土地若しくは家屋について、第二年度(平成28年度)の固定資産税の賦課期日において、地目の変換、家屋の改築又は損壊その他これらに類する特別の事情(法349条2項1号)があるため同条同項ただし書の規定の適用を受けるべきものであること(本件審査事項1)、又は〔2〕平成28年度分の固定資産税について当該土地が法附則17条の2第1項の規定の適用を受けるべきものであること(本件審査事項2)を申し立てる場合を除いては、審査の申出をすることができない旨定めている(法432条1項、法附則17条の2第9項)。

これらの規定の趣旨は、〔1〕固定資産税は、固定資産の価格、すなわち適正な時価(法341条5号参照)に着目して課税するものであるから、本来、毎年度評価替えをして、これを課税標準とするのが妥当と考えられるものの、固定資産税が多数存在する不動産を対象とするため、課税事務の簡素化とともに税負担の安定を図るという要請から、3年間については課税標準である価格を据え置くこととし、〔2〕基準年度の土地又は家屋に対して課する固定資産税の課税標準について、土地課税台帳等又は家屋課税台帳等に登録されている基準年度の価格をもって第二年度において土地課税台帳等又は家屋課税台帳等に登録された価格とみなされた場合、基準年度の賦課期日後から第二年度の賦課期日までの間に、本件各審査事項に係る事情が生じた場合に限り、登録価格の修正を認めることとし、本件各審査事項を申し立てることを審査の申出の適法要件と定めたものと解される。

以上のとおりの規定及び解釈を前提として、本件土地申出が不適法であって補正することができないことが明らかであるか否かについて検討する。

(2) 本件に関する検討

原告は、本件各申出に関し、審査申出書において、〔1〕本件土地が「大変不利に変造され、危険な状態にされ」た旨及び「土地家屋のその周囲が大変不利に危険なものが多数作られてきているのに、減額された正しい税額が全くされていない。」旨を主張し（前記前提事実（3）ア）、追加提出した書面において、〔2〕「現在、市は、市の土地上として次々と危険物を申立人土地西側の近辺に多数作って来た。申立人一家は正当評価減税もされず、危険状態にされ続けていて、大変危険にさらされ続けている。」旨、〔3〕「市は無断で申立人土地を取り、その上に市が市土地上に作った危険物を申立人土地のものと称し、申立人土地をより不利に変形変造し」た旨及び〔4〕「枚方市は（中略）申立人土地近辺に次々と多くの危険物を作り続けていて、申立人一家等を危険状態にしている。」、「固定資産税、都市計画税における価格（評価額）が正しくされていない。」旨を主張している（前記前提事実（3）イ、ウ）。

これらの審査申出書等の記載によれば、本件土地申出における原告の申立ての内容は、「危険物」の設置の時期、内容等において曖昧な点を有するものの、基準年度の賦課期日（平成27年1月1日）後から第二年度の賦課期日（平成28年1月1日）までの間に、本件土地の周囲に危険物が設置されて土地の形質の変更を伴うような状態に至ったことが、地目の変換、家屋の改築又は損壊その他これらに類する特別の事情に当たるとして、比準価格によるべきであること（本件審査事項1）を申し立てていると解する余地があるというべきであるから、当該申立ての内容をもって、本件土地申出が不適法であって補正することができないことが明らかであるということとはできない。

### （3）被告の主張に対する判断

被告は、本件土地申出における原告の申立ての内容は、具体的に特定されていない上、平成25年度～平成27年度の本件土地の登録価格について原告がした審査の申出におけるものと同じであり、基準年度の賦課期日後に事情の変更があった旨をいうものではないから、第二年度の賦課期日（平成28年1月1日）において、地目の変換、家屋の改築又は損壊その他これらに類する特別の事情があるとする本件審査事項1を申し立てるものでないことは明らかである旨主張する。

しかしながら、本件土地申出における原告の申立ての内容が、危険物の内容やその具体的な設置時期において曖昧な点を有するとしても、本件審査事項1を申し立てていると解する余地があることは前記（2）に説示したとおりであって、原告に対して当該申立ての内容に関する照会文書を送付して回答を得るなどの過程を経た上で、本件各審査事項を申し立てているとはいえないことが明らかになった場合には、原告から口頭で意見を述べる機会の付与を求められた本件土地申出についても、法433条11項により準用される行審法24条2

項, 1 項, 4 5 条 1 項に基づき, 法 4 3 3 条 2 項ただし書に規定する審査の決定の手續 (口頭意見陳述の機会の付与) を経ることなく, これを却下することは許容されると考えられるものの, 前記 (2) に説示した審査申出書等の記載をもって, 本件土地申出が不適法であって補正することができないことが明らかであるということとはできない。

また, 証拠 (B 6 の 1 ~ 8 の 3) 及び弁論の全趣旨によれば, 原告は, 平成 2 5 年度 ~ 平成 2 7 年度の本件土地の登録価格について審査の申出をし, 審査の決定の手續において「本件土地の西側に枚方市により危険なコンクリート壁が作られ, それ以後も枚方市により危険物が多数作られている。」などの主張をし, 当該審査の決定について提起した取消訴訟及び無効確認訴訟においても同旨の主張をしていることが認められる。そして, 原告が, 本件土地申出において, 平成 2 5 年度 ~ 平成 2 7 年度の本件土地の登録価格についての審査の申出で主張したものと同一の時期及び内容等の「危険物」の設置の主張もしている可能性は否定できないものの, 同時に, 前記 (2) に説示したとおり, 基準年度の賦課期日 (平成 2 7 年 1 月 1 日) 後から第二年度の賦課期日 (平成 2 8 年 1 月 1 日) までの間に, 本件土地の周囲に危険物が設置されて土地の形質の変更を伴うような状態に至ったことを主張しているものと解する余地も否定できないといわざるを得ない。そうすると, 原告が過去の年度の登録価格に係る審査の申出において危険物が多数作られている旨の主張をしていることをもって, 本件土地申出において, 基準年度の賦課期日以前に危険物が作られた旨を主張していることが明らかであるということとはできない。

したがって, 被告の前記主張は採用することができない。なお, 法 4 3 2 条によれば, 固定資産税の納税者は, 基準年度, 第二年度又は第三年度の登録価格について, 同条 1 項所定の事由を申し立てて審査の申出をすることができるから, 平成 2 5 年度 ~ 平成 2 7 年度の登録価格について, 危険物が作られ続けていることを繰り返し主張して各審査の申出をしていることをもって, 濫用的に本件土地申出をしていると評価することはできず, 本件土地申出が, 権利の濫用に該当することにより, 不適法であって補正することができないことが明らかであるということもできない。

(4) 以上によれば, 本件土地申出が不適法であって補正することができないことが明らかであるということとはできない。

2 争点 (2) (本件家屋申出が不適法であって補正することができないことが明らかであるか否か) について

(1) 法 4 3 2 条 1 項本文は, 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 (登録価格) について不服がある場合においては, 所定の期間内に, 文書をも

って、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旨を規定する。このような規定によれば、固定資産の登録価格について審査の申出をすることができるのは、当該固定資産につき当該年度において固定資産税を納付すべき者（固定資産税の納税者）であると解される。

(2) これを本件についてみると、本件家屋の平成 28 年度の固定資産税の課税標準となるべき額は、登録価格である 9 万 2 6 9 6 円であって、法 3 5 1 条所定の家屋の免税点（20 万円）に満たないため、本件家屋には固定資産税が課されていない（前記前提事実（2）ウ）。そうすると、原告は、本件家屋の平成 28 年度の固定資産税を納付すべき者には該当しないから、その登録価格につき審査の申出をすることはできず、この点に係る補正をする余地はないというべきである。

(3) したがって、本件家屋申出は不適法であって補正することができないことが明らかであるといえることができる。

### 3 本件各決定の適法性について

#### (1) 本件土地決定の適法性について

前記 1 に検討したとおり、本件土地申出は不適法であって補正することができないことが明らかであるとはいえないから、法 4 3 3 条 1 1 項の準用する行審法 2 4 条 2 項所定の要件が満たされているとはいえず、法 4 3 3 条 2 項ただし書に規定する審査の決定の手続（口頭意見陳述の機会の付与）を経ることなく本件土地申出を却下した本件土地決定は、その余の点について判断するまでもなく違法である。

#### (2) 本件家屋決定の適法性について

前記 2 に検討したとおり、本件家屋申出は不適法であって補正することができないことが明らかであるといえることができるから、法 4 3 3 条 1 1 項の準用する行審法 2 4 条 2 項、1 項、4 5 条 1 項に基づき、法 4 3 3 条 2 項ただし書に規定する審査の決定の手続（口頭意見陳述の機会の付与）を経ることなく本件家屋申出を却下した本件家屋決定は適法である。

なお、原告は、本件家屋決定が、憲法 1 1 条、1 3 条、1 4 条、2 5 条、2 9 条、3 1 条及び 3 2 条、地方自治法 2 条 1 7 項並びに民法 9 0 条に違反する旨主張するが、本件各証拠を精査しても、本件家屋決定がこれらに違反することを基礎付ける事情を認めることはできない。

### 【結論】

よって、原告の請求は、本件土地決定の取消しを求める限度で理由があるから認容し、その余の請求は理由がないからこれらをいずれも棄却することとして、主文のとおり判決する。



(裁判長裁判官三輪方大裁判官黒田吉人山崎岳志)