

【事案の概要】

【当裁判所の判断】

1 争点1(持分超過部分の有無の判断基準を法73条の21により決定される価格とすることの適否)について

原判決11頁16行目から16頁16行目までのとおりであるから、これを引用する。ただし、15頁11行目から16頁16行目までを次のように改める。

「(4)ア控訴人は、評価基準によって決定された価格が適正な時価を上回る場合、その価格に基づいてされた賦課決定処分は違法であり、その場合、課税標準を判断するにあたって、最終的に評価基準による価格ではなく適正な時価を基に判断されるのであるから、本件非課税規定の適用に際しても、適正な時価を基に判断すべきである旨主張する。

イ法は固定資産税の課税標準に係る適正な時価を算定するための技術的かつ細目的な基準の定めを総務大臣の告示に係る評価基準に委任していること等からすると、評価対象の土地に適用される評価基準の定める評価方法が適正な時価を算定する方法として一般的な合理性を有するものである場合、評価基準によって決定された価格は、評価基準の定める評価方法によっては適正な時価を適切に算定することのできない特別の事情の存しない限り、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ものではないと推認するのが相当である(平成25年判決参照)。

そして、本件土地Iに適用される評価基準は、一画地に関する評価基準も含め、適正な時価を算定する方法として一般的な合理性を有するといえる。

そうすると、本件土地Iの価格を評価基準によって決定することにより適正な時価を上回る価格が決定されることはないというべきであるから、控訴人の主張は、前提を欠くものであり、採用することができない。」

2 争点2(本件各土地を一画地と認定することの適否)について

(1)画地の認定について

原判決16頁19行目から17頁14行目の「相当である。」までのとおりであるから、これを引用する。

(2)検討

ア前記のような観点から本件各土地が一画地と認められるかについて検討すると、前記前提事実(1)イ、証拠(A6、B4、16)及び弁論の全趣旨によれば、〔1〕本件各土地は隣接しており、本件各土地を物理的に区分する構造物等は存在せず、本件各土地全体が連続して舗装され駐車場として利用されていること、〔2〕本件各土地にはコインパーキング8台分及び月極駐車場51台分の駐車区画が設けられており、その一部は本件各土地の分筆線にまたがっ

て存在していること、〔3〕本件土地Ⅰには本件土地Ⅱとの境界付近（本件各土地の中央部分）に本件各土地の照明となるように照明器具が設置されていること、〔4〕分筆前土地においても同様の利用状態が相当期間続いていたこと、〔5〕本件各土地と隣地との間に設置されているブロック塀ないしフェンスは本件各土地にまたがって設置されていることが認められる。これらの事実によれば、本件各土地は全体が駐車場として一体的に利用されていると認められ、しかも、そのような本件各土地の利用状態は当面は続くものとみられる。また、前記前提事実（1）及び弁論の全趣旨によれば、亡xⅠ及びxⅡは兄弟であり、遺贈により分筆前土地の共有持分2分の1を取得した後、財産評価通達を参考にして本件各土地の価格が同一となるように本件土地Ⅰと本件土地Ⅱとの分筆線を定めて本件各土地を分筆したことが認められ、このことに上記の本件各土地の利用状況及びその形状を併せ考慮すると、本件各土地の分筆線は、価格を同じくする2筆の土地を作出するよう定められたものであって、本件各土地の現実の利用状況に着目して定められたものではないといえることができる。

以上のような本件各土地の形状及び利用状況並びに本件各土地の分筆の経緯を総合すると、本件各土地の評価額については、これを別個に画地として認定し、評価したのでは、客観的な交換価値を合理的に算定することができず、大きな不均衡が生じ得るものと考えられる。したがって、本件各土地を併せて一画地と認定することは評価基準に適合するものであり適法というべきである。イ以上に対して、控訴人は、〔1〕本件各土地が所有者を異にしていること、〔2〕本件土地Ⅰは利用状況等を容易に変更することができるものであること、〔3〕本件土地Ⅰは本件土地Ⅱに比して不整形であることに照らすと、本件各土地を一画地と認定することはできないというべきであり、このことは、高松高裁判決に照らしても明らかであると主張する。

しかしながら、前記のとおり、画地の認定は土地の利用状況によるべきものであり、本件各土地の利用状況等からすると、本件各土地の所有者が異なることをもって一画地と認定することの妨げとなるものではない。

また、本件各土地が駐車場として利用されていることからすると、本件土地Ⅰの利用状況を変更することは、各土地上に建物等が存する場合に比して比較的容易であると解されるが、そうであるとしても、現実に行われている一体的利用の実体が左右されるものでもない。

さらに、前記前提事実（1）イによれば、本件土地Ⅰが本件土地Ⅱに比してやや不整形であることは認められるものの、不整形な土地は単独で利用するよりも隣接地と併せて利用することで、その利用価値は高まるとも考えられるが、そのことを評価に反映させることも一画地認定による評価の目的といえるか

ら、本件土地Ⅰが本件土地Ⅱに比してやや不整形であることをもって一画地として認定することの妨げとなるものではない。

加えて、控訴人が引用する高松高裁判決(A8)が本件と事案を異にするものであることは、原判決の説示するとおり(19頁20行目から20頁10行目まで)である。

ウまた、控訴人は、例えば、角地である駐車場を角地であるa土地とこれに隣接する角地でないb土地に分筆した場合において、両土地を各別に評価すればa土地の方が高額になるが、a土地とb土地を一画地として評価すればa土地とb土地の評価額が等しいということになり不合理であり、このことからすれば、本件各土地を一画地として評価することは相当でないというべきであると主張する。

しかしながら、2筆以上の土地を一画地と認定した場合、価格評価の対象となるのは当該一画地であって、これを構成する2筆に価格を割り振るのは別個の問題であると考えられる。したがって、これを適切に行えば足りるから、このことで一画地とすることを不合理とする事情となるものではないというべきである。

したがって、控訴人の前記主張は採用することができない。

3 本件処分の適法性について

本件処分の根拠及び適法性に関する被控訴人の主張は、原判決別紙のとおりであるところ、控訴人の主張に鑑みて本件土地Ⅰの評価額を算出する過程について検討する。

処分行政庁の行った上記算出過程では、一画地として認定された本件各土地の評点数として9784万3564点と算定した上、これを本件土地Ⅰが本件各土地に占める面積割合で案分してその価格を算定している。

評価基準は、宅地につき画地を認定した上で当該画地の価格を求めるための様々な定めをおいているものの、当該画地の価格からこれを構成する筆ごとの価格を算出する方法については何ら規定がなく、通常は面積比率に従って案分されているものと考えられ、通常はそれをもって足りるといえる。しかしながら、本件のように、課税標準としての固定資産評価額を算定する場合と異なり、持分超過部分の存否を判定する場合にあつては、わずかの評価の差異によってその有無の判定が分かれてくるから、より慎重な方法による算定が必要であるといえる。そして、一画地を構成する各筆の土地が所有者を異にしている場合、各筆の土地はそれぞれの所有者がこれを拠出して一画地を構成しているという関係にあるといえるから、それぞれの土地の価格の割合に従って案分の方がより公平に適するといえるべきである。共有物分割の訴えにおいて裁判所が分割を行う場合も、他の条件に差異があるときには最終的に面積を調整する

ことにより価格が持分の割合と等しくなるように分割されることがあるが、この場合にも、一画地認定されて価格が面積割合で案分されると、常に持分超過部分が生じてしまうことになるが、不合理というべきである。そして、本件では、本件土地Ⅰ及び本件土地Ⅱは、その価格が等しくなるように分筆されたものであるから、面積が等分されていない以上、面積単価には当然に相違が存在し、面積比率で価格を案分すれば面積の大きい本件土地Ⅰには必然的に持分超過部分が生ずることとなるのは明らかであった。このような場合において、他の合理的な計算方法を試みることなく漫然と面積比率に従って案分計算をして本件土地Ⅰの価格を算出したことには、違法があるといわざるを得ない。控訴人の主張は、直接上記の点の違法を指摘するものではないが、所有者を異にする本件各土地は価格が等しいことを指摘する部分は、上記の趣旨を含むものと認められ、この点において理由がある。

【結論】

以上によれば、控訴人の請求は理由があるからこれを認容すべきところ、これと異なる原判決は不当であって、本件控訴は理由があるから、原判決を取消した上、本件処分を取り消すこととして、主文のとおり判決する。

(裁判長裁判官 佐村浩之 裁判官 大野正男 井田宏)