

【事案の概要】

原告らの共有する土地家屋の隣接地に建築確認を得て建物が建築されたことにより、日照障害が生じた。川崎市長は、平成10年2月末に、本件土地家屋の固定資産の価格を決定した。それに対し、原告らは、同年3月10日多摩区長に対し、本件土地家屋の価格について固定資産再評価申出をしたが、登録価格に誤りはない旨の通知を受け、同年4月2日、川崎市固定資産評価審査委員会に対し、審査申出をしたが、同年11月2日、審査申出を却下する旨の決定を受けたため、本件却下決定の取消しを請求した事案。

判決では、土地、家屋の価格が下がったとしても、これが直ちに据置年度における地税法349条2項1号に定める「特別の事情」に該当しないとして、審査申出を却下した決定が適法とされた。

原告は、本判決を不服として東京高裁へ控訴したが、同高裁も地裁判決を支持した。その後、控訴人は最高裁へ上告をしたが、同13年5月23日棄却決定をされたので、地裁判決が確定した。

【「特別の事情」について】

第2年度の固定資産税の課税標準は、原則として、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あるが、第2年度の固定資産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の類する特別の事情」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場合には、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によるとされる。「特別の事情」に該当する例として、次の場合が挙げられる。

①土地については、土地の全部又は一部について、用途変更による現況地目の変換又は分筆若しくは合筆があったほか、浸水、土砂の流入、隆起、陥没、地すべり、埋没等によって当該土地の区画、形質に著しい変化があった場合。

②家屋については、改築、損壊、増築、大規模な建築設備の更新又は除去等、当該家屋の価値に大幅な増減をきたしたような場合。

【原告の主張】

「特別の事情」とは、その土地に内在するかどうかではなく、その土地を見れば一目で減価事由があるかどうか分かる事情が生じた場合をいうべきであり、日照障害は、その土地全体に生じた減価事由であり、「特別の事情」に該当する。

【裁判所の判断】

地方税法が第2年度における固定資産の課税標準を原則として基準年度の登録価格と同一としたのは、同一固定資産の経年による価格の変化を正確に把握することを多少

は犠牲にしても、課税事務の簡素合理化を図ることに、総合的な観点から合理性があるという政策判断をしたためである。

原則の例外としての「特別の事情」に該当する要件として次のものが挙げられる。

- ①基準年度と同一にすることができない程度に当該土地・家屋に大きな価格変動があったこと。
- ②その価格変動要因が数量的に比準しやすいような態様の定型的なものであること。
- ③その変動が例示としての地目の変更、家屋の改築又は損壊その他これらに類すること。

日照障害は、個別的に扱う必要が高く、他のケースに比準することがしにくい価格変動要因である上、例示としての地目の変更、家屋の改築又は損壊に類するというのはやや無理があるから、原則の例外としての「特別の事情」には該当しない。よって、本件却下決定に違法はない。