

主 文

- 1 被告は、原告に対し、74万6687円及びうち別表「損害認定額」欄記載の各金員に対する別表「納期限」欄記載の日の翌日から各支払済みまで年5分の割合による金員を支払え。
- 2 原告のその余の請求を棄却する。
- 3 訴訟費用はこれを10分し、その7を被告の負担とし、その余を原告の負担とする。

事実及び理由

第1 請求

被告は、原告に対し、106万6695円及びうち別表「期別差額」欄記載の各金員に対する別表「納期限」欄記載の日の翌日から各支払済みまで年5分の割合による金員を支払え。

第2 事案の概要

1 本件は、岡山県倉敷市所在の区分所有建物について区分所有権を有している原告が、同区分所有建物の敷地について、地方税法349条の3の2及び同法702条の3が規定する固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例が適用されるべきであったのに、被告がその適用を怠った結果、平成8年度から平成26年度までの間、固定資産税及び都市計画税を過納させられたと主張して、被告である同市に対し、国家賠償法1条1項に基づき、過納金合計に相当する106万6695円及びうち別表「期別差額」欄記載の各金員に対する各損害発生後である別表「納期限」欄記載の日の翌日から各支払済みまで民法所定の年5分の割合による遅延損害金の支払を求める事案である。

2 関係法令・通知等の定め

(1) 固定資産税・都市計画税に関する住宅用地の特例

ア 土地に対して課する固定資産税及び都市計画税（以下「固定資産税等」という。）の課税標準は、原則として、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である（地方税法〔以下単に「法」という。〕349条、702条）。

イ 法349条の3の2第1項所定の住宅用地又は住宅用地のうち同条2項に規定する小規模住宅用地（以下、それぞれ単に「住宅用地」「小規模住宅用地」という。）に対して課する固定資産税等の課税標準は、当該土地に係る固定資産税等の課税標準となるべき価格に次の表の割合を乗じた額である（同条1項、2項、702条の3第1項、2項。以下「本件特例」という。）。

	住宅用地	小規模住宅用地
固定資産税	3分の1	6分の1
都市計画税	3分の2	3分の1

(2) 住宅用地

ア その一部を人の居住の用に供する家屋（併用住宅）の敷地の用に供されている土地の全部又は一部が住宅用地に該当するためには、人の居住の用に供する部分（以下「居住部分」といい、居住部分以外の部分を「非居住部分」という。）の床面積の当該家屋の床面積に対する割合（以下「居住割合」という。）が4分の1以上であることを要する（以下「本件要件」という。法施行令52条の11第1項）。

イ 本件要件を満たす土地について、土地上の併用住宅が地上階数5以上を有する耐火建築物であり、かつ、居住割合が4分の1以上2分の1未満である場合は、0.5を当該土地の面積に乗じて得た面積に相当する土地を住宅用地とする（同条2項2号ロ）。

(3) 住宅用地の認定に関する内かん・通知

「固定資産税にかかる住宅用地の認定について」と題する内かん（昭和48年4月26日各道府県総務部長、東京都総務・主税局長宛て自治省税務局固定資産税課長内かん。乙3）は、住宅用地の認定についての取扱いを下記（抜粋）のとおり連絡するとし、上記内かんを廃止する平成9年4月1日付け「地方税法第349条の3の2の規定における住宅用地の認定について」と題する通知（平成9年4月1日自治固第13号各道府県総務部長、東京都総務・主税局長宛て自治省税務局固定資産税課長通知。乙4。以下、上記内かんと併せて「本件通知」という。）は、住宅用地の認定に際して、下記（抜粋）のとおり取り扱うことが適当と考えるとする。

記

一 住宅の認定

当該家屋が住宅であるかどうかの判定については、次のとおり取り扱うものとする。

(1) ないし(4)省略

(5) 「併用住宅の共用部分については、専用部分の床面積の割合によってあん分し、それぞれの専用部分に含める。」（以下、本件通知上の「共用部分」を「本件共用部分」という。）

(4) 住宅用地の申告

ア 市町村長は、住宅用地の所有者に、当該市町村の条例の定めるところによって、当該年度に係る賦課期日現在における当該住宅用地について、その所在及び面積、その上に存する家屋の床面積及び用途、その上に存する住居の数その他固定資産税の賦課徴収に関し必要な事項を申告させることができる。ただし、当該年度の前年度に係る賦課期日における当該住宅用地の所有者が引き続き当該住宅用地を所有し、かつ、その申告すべき事項に

異動がない場合は、この限りでない。(法 384 条 1 項)

イ 市町村は、固定資産の所有者が法 384 条の規定によって申告すべき事項について正当な事由がなくて申告をしなかった場合においては、その者に対し、当該市町村の条例で 10 万円以下の過料を科する旨の規定を設けることができる(法 386 条)。

ウ 上記アイの規定を受けて、被告においては、住宅用地を所有する者に対し、住宅用地の所有者の住所、氏名又は名称その他市長が固定資産税の賦課徴収に関し必要と認める事項について申告書を市長に提出しなければならない旨、固定資産の所有者が上記申告すべき事項について正当な事由がなくて申告をしなかった場合においては、その者に対し、10 万円以下の過料を科する旨をそれぞれ定めている(倉敷市市税条例〔昭和 42 年倉敷市条例第 161 号〕80 条の 2、81 条)。

(5) 固定資産の評価及び価格の決定

ア 固定資産の評価に関する事務に従事する市町村の職員は、総務大臣及び道府県知事の助言によって、かつ、納税者と共にする実地調査、納税者に対する質問、納税者の申告書の調査等のあらゆる方法によって、公正な評価をするように努めなければならない(法 403 条 2 項)。

イ 市町村長は、固定資産評価員又は固定資産評価補助員に当該市町村所在の固定資産の状況を毎年少なくとも 1 回実地に調査させなければならない(法 408 条)。

3 前提事実(争いのない事実又は後掲の証拠等により容易に認定できる事実)

(1) 当事者

ア 原告は、土地・建物の売買、賃貸借等を目的とする株式会社(特例有限会社)である。

イ 被告は、固定資産税等の課税主体たる市であり、固定資産税等の額の計算等の事務は、市民局税務部資産税課の職員が担当している。

(2) 別紙物件目録記載 1 の建物

ア 別紙物件目録記載 1 の一棟の建物(区分所有建物。以下「本件建物」といい、本件建物の敷地を「本件土地」という。)は、昭和 60 年 12 月 12 日築の地下 1 階・地上 12 階建ての複合ビルであり、店舗、診療所、会館、管理人事務室、自転車置場、機械室、事務所、集会室、物置、物置・電気室、居宅及び駐車場の区分建物(不動産登記法 2 条 22 号所定の区分建物をいい、建物の区分所有等に関する法律〔以下「区分所有法」という。〕2 条 3 項所定の専有部分及び同法 4 条 2 項所定の規約共用部分を含む。以下同じ。)から成る併用住宅である(甲 9 ないし 12、乙 12 ないし 18)。

イ 平成 9 年の改修工事が行われるまでの本件建物の区分建物の種類及び各階合計床面積は、別紙本件建物概況図上部の「従前の住宅用地判定状況(概要)」に記載されたとおりである。

本件建物の 5 階から 12 階に居宅があり(居宅棟)、うち 6 階から 12 階までには居宅以外の専有部分(区分所有法 2 条 3 項所定の専有部分をいう。以下、特に断らない限り同じ。)はない。5 階には、居宅棟とは別棟の駐車場棟に存する駐車場がある。この駐車場棟は、

地上5階建てであり、月極駐車場として利用されている。

本件建物のうち規約共用部分は、1階の管理人事務室、自転車置場及び機械室並びに4階の集会室、自転車置場、物置及び物置・電気室であり、いずれも居宅を専有部分とする区分所有権者の共有に属する共用部分である（以下「本件規約共用部分」という。甲3）。

本件建物1階診療所（医院）の隣には、本件建物の居住者専用の出入口が存在し、同所には門柱が設置され、各柱をつなぐアーチ状の上部には本件建物の居宅棟のマンション名を表示する「a」との記載がある。そこから、奥に進んでいくと、自転車置場、エントランスホール（以下「本件エントランスホール」という。）があり、本件エントランスホールの左手には管理人室、右奥にはエレベーターホールがある。同ホールには居住者専用のエレベーター（以下「本件エレベーター」という。）と居住者専用の階段（以下「本件階段」という。）が存在し、本件エレベーターは、2階、3階、地下1階には止まらない構造・設定となっており、地下1階部分にはエレベーターピットが設けられている。

また、本件建物の4階には居宅はないが、上記のとおり居宅を専有部分とする本件規約共用部分が多く存在し、4階の本件エレベーター及び本件階段の部分と本件規約共用部分との間には、廊下が存在している。

さらに、本件建物立体駐車場部分の1階には、防災センターが存在する。（甲15、弁論の全趣旨）。

ウ 本件建物（一棟の建物）の登記記録上の床面積は、合計2万0160.15平方メートル（別紙物件目録記載1の床面積の合計）であり、本件建物のうち区分建物の登記記録上の床面積は、合計1万7122.05平方メートルである。両者の差は、〔1〕前者が区分所有法4条1項所定の法定共用部分（廊下、本件エレベーター、本件階段など）を含んでいるのに対し、後者がこれを含んでいないこと、〔2〕前者が壁その他の区画の中心線で囲まれた部分の面積であるのに対し、後者が壁その他の区画の内側線で囲まれた部分の面積であること（不動産登記規則115条）などによる。

本件建物の管理規約（乙6）には、共用部分について共有持分の内訳に関する規定が設けられており、そこには、住宅部分の専有部分の床面積は合計3899.99平方メートル（本件建物の専有部分の合計は1万7013.67平方メートル）であり、住宅部分の専有部分全体が有する全体共用持分の共有持分の割合は0.241552であると定められている（以下「本件管理規約割合」という。）。

エ 被告（建設局都市開発部開発指導課〔昭和60年当時〕）は、本件建物につき、パンフレットを作成している（以下「本件パンフレット」という。）ところ、本件パンフレットには、本件建物の6階より上の階が全て用途を住宅とするものであること、及び建築確認申請の床面積（住宅51戸分合計5745.58平方メートル 建物全体の合計2万1032.23平方メートル）について記載がされていた（乙5、弁論の全趣旨）。

オ 平成9年、本件建物の地下について、隣接する倉敷市水島体育館の利用者用の駐車場に改修する工事（以下「本件改修工事」という。）が行われた。このとき、被告（文化産業

局文化観光部スポーツ振興課)に本件改修工事の竣工図書(以下「本件図書」という。その一部が乙9添付の図面である。)が提出された(乙11, 弁論の全趣旨)。

カ 平成11年ころから, 被告が送付される岡山県不動産取得税課からの家屋の価格決定通知書に, 県が家屋の所有者から入手できた平面図等の資料が添付されるようになった(乙11, 弁論の全趣旨)。

(3) 本件土地の住宅用地該当性

ア 本件建物の区分建物のうち, 居宅の専有部分と本件規約共用部分の床面積は合計4240.23平方メートルであり, 居宅以外の専有部分の床面積合計1万2881.82平方メートルとの合計に占める前者の割合は, 約24.76%である。(以下「本件旧計算方法」という。)

イ 本件建物について, 法定共用部分のうち, 5階から12階までの部分(ただし, 5階は居宅棟の部分に限る。), 本件エントランスホール, 本件エレベーター, 本件階段及びこれらと本件規約共用部分をつなぐ廊下部分も居住部分に含めると, 居住部分は合計5129.06平方メートルとなる。また, これと同様の方法で非居住部分についても算出すると, 非居住部分は合計1万5000.69平方メートルとなる。

そして, 残った防災センターについて, その床面積(30.40平方メートル)に本件管理規約割合を乗じて得られる約7.34平方メートルを居住部分に算入し, 残りの23.06平方メートルを非居住部分に算入すると, 別紙本件建物概況図下部の「平成27年度以降の住宅用地判定状況(概要)」に記載されたとおり, 居住部分の床面積は合計5136.40平方メートル, 非居住部分の床面積は合計1万5023.75平方メートルとなり, 総合計2万0160.15平方メートルに占める居住部分の割合は, 約25.48%となる。(以下「本件新計算方法」という。)

(4) 平成8年度から平成26年度までの間の原告に対する固定資産税等の課税

ア 原告は, [1]昭和60年12月12日, 別紙物件目録記載2, 4の区分建物の所有権を取得し, [2]平成18年3月2日, 同目録記載3の区分建物の所有権を取得したほか, 同目録記載5の区分建物の共有持分(持分23659分の12926)を取得し, [3]平成22年12月22日, 同目録記載5の区分建物の残りの共有持分を取得した(以下, 同目録記載2~5の区分建物を同目録記載の番号を用いて「本件区分建物2」などといい, これらのうち当時原告が所有権又は共有持分を有していたものをまとめて「本件各区分建物」という。甲9ないし甲12)。

イ 被告は, 平成26年度までの間, 本件旧計算方法を採用し(以下「本件取扱い」という。), 本件土地に本件特例を適用せずに, 原告に対する課税処分をした(以下, 原告に対する平成8年度から平成26年度までの本件各区分建物に係る課税処分を「本件課税処分」という。)

本件課税処分における年度ごとの課税額(家屋分を含む。)は, 別表「課税年額」欄記載のとおりであり, 各年度の納期別徴収予定額(家屋分を含む。)及びその納期限は, 別表「課

税期別額」欄記載の額及び別表「納期限」欄記載の額である（このうち、原告が本件区分建物5の共有者であった平成19年度から平成22年度までの課税年額については、本件区分建物5全体に係る年税額・期別税額に当時の原告の共有持分に応じて按分して推計計算し、これを他の区分建物に係る年税額に加えたものである。）。

（5）原告の被告に対する指摘と平成27年度からの本件取扱いの変更

ア 原告は、被告に対し、本件区分建物4、5について、平成26年2月4日付けで固定資産評価審査申出書を提出し、同年3月10日付けで、本件特例の適用が可能と思われるが、適用されているかどうかを教えてほしい旨などを記載した固定資産評価審査申出補正書を提出した（甲1）。

これに対し、被告は、同年4月1日、倉敷市固定資産評価審査委員会に対し、本件取扱いなどを記載した弁明書（甲2）を提出し、さらに同委員会からの対応依頼を受けて、上記弁明書を補足して、各床面積の内訳を示し、管理人事務室や集会室等は、居宅の共用部分として居住部分に含め、駐車場は月極駐車場として利用されているため非居住部分に含めている旨などを回答した（甲3）。

イ 原告は、同年5月20日付け書面をもって、被告に対し、本件取扱いは、居住者専用の本件エレベーター、本件階段、廊下等の面積を割合計算に含めておらず、被告は登記記録には通常存在しない規約に基づかない共用部分を建築図面から拾い出して加味する作業を怠っているから、正しい割合計算をするよう求めた（甲4）。

このため、被告は、本件特例の適用につき岡山県に意見を求めたところ、岡山県からは、本件通知によると、共用部分の床面積は原則として専用部分の床面積で按分し、それぞれの専用面積に含めるとされていること、居住の用あるいは居住以外の用に供することが明らかな共用部分は按分することなくそれぞれの専用部分に含めても差し支えない旨の回答があった（乙9）。

そこで、被告は、同年9月17日付け書面をもって、原告に対し、〔1〕本件土地に本件特例を適用していない理由として、本件通知に適合した計算方法（本件旧計算方法）を採用している旨述べ一方、〔2〕原告の指摘を受けて、本件特例の再確認を行い、自転車置場、機械室等の居宅部分所有者による区分建物共用部分を居住部分に含めることとし、また、居住の用のみに供する共用部分、居住以外の用のみに供する共用部分については按分することなくそれぞれの専用部分に含め、図面により精査・計算した結果、本件建物の居住割合が25.48%となることを確認した（本件新計算方法）として、平成27年度から本件土地に本件特例を適用することが適当であると考えている旨回答した（甲5）。

ウ 被告は、原告に対し、本件土地の平成27年度の固定資産税等について、本件特例を適用した税額を課する旨の課税処分をした（甲6、7）。また、被告においては、原告の指摘を受けて、平成27年度から事務取扱いを見直し、登記記録から併用住宅の居住割合が4分の1以上になる可能性が認められる場合には、当該併用住宅の建築図面の提供を求め、当該図面や当該併用住宅に係る規約等に基づいて共用部分の利用区分を判断して、居住割

合を算出することとした（乙 9， 弁論の全趣旨）。

エ 被告は，現在に至るまで，本件課税処分の全部又は一部を取消しておらず，別表「年差額」欄記載の金員について，過誤納金還付等により原告に返金する手続もとっていない（弁論の全趣旨）。

4 争点

(1) 国家賠償法上の違法性・過失

(2) 損害額

5 争点に対する当事者の主張

(1) 争点 (1) (国家賠償法上の違法性・過失) について

(原告の主張)

以下のとおり，被告は，正確な居住割合を用いて本件特例の適用の有無を判断すべきであったのに，本件通知の解釈を誤り，登記記録のみに依拠して図面や現況に基づかずに居住割合を算出し，職務上通常尽くすべき注意義務を果たすことなく漫然と仕事をした。被告が本件特例の適用を誤ったことは，課税の公平を実現すべき立場にある被告の過失である。

ア 本件建物のうち登記されていない部分には専用部分と共用部分があり，本件通知によって按分の対象となるのは後者のみである。ところが，被告は，本件通知の適用に当たって専用部分と共用部分の区別を現況に基づいて判断することなく，専用部分を「登記されている専用部分」，共用部分を「登記されていない共用部分」と勝手に読み替えた上，住宅の専用部分に該当する本件エレベーター，本件階段及び本件エントランスホール等についても共用部分とみなして計算していた。

一般的には併用住宅の共用部分は専用部分の床面積の割合に応じて利用されていると考えられるとしても，本件建物のように特殊で大規模な併用住宅について，登記されていない部分の全てを按分対象である共用部分とみなして本件特例適用の有無を判定することは誤りである。

被告は，原告が指摘するまで本件特例における居住割合の正しい計算方法を知らなかった可能性がある。もしそうなら，賦課課税方式である固定資産税について税額を計算確定する立場である課税側の職務怠慢である。

イ 被告は，固定資産税等の評価の資料とするため，本件建物建築直後に納税者から入手し，又は本件建物の評価を行った岡山県から入手するなどして本件建物の図面を所持していたはずであり，仮に入手していなかったとしても岡山県に要求すれば容易に入手できたはずである。被告は，これらの図面を基に本件建物の居住割合を算定すべきであったのに，これを怠った。

ウ 住宅専用の本件エレベーターの存在は，図面からだけではなく，本件建物建築後に行われた評価額決定時の実地現場確認においても一目瞭然であった。このときに，居住割合を計算することはさほど困難とは思われず，たとえ困難であったとしても，課税の公平の

見地から当然行うべき職務であった。

エ 被告の仕事の手順として、ひとまず登記されている専用部分により居住割合を計算して住宅用地の判定を仮に行うことは構わないが、その割合が本件における 24.76% というように本件特例が適用される 25% に近い数字になった場合には、本件建物の図面を取得し又は現場を確認するなどして正確な計算をすべきであったのに、被告はこれを怠った。

(被告の主張)

ア 原告の主張は、否認ないし争う。

イ 本件通知に従って算出すると、本件建物の居住割合は4分の1未満であるから(本件旧計算方法)、本件土地に本件特例の適用はなく、固定資産税等の計算に誤りはない。

被告は、登記されている専有部分(規約共用部分を含む。以下「登記専有部分」という。)を居住部分と非居住部分に区別し、それぞれの床面積の割合をもって居住部分の割合を算出してきた。また、登記されていない共用部分については、本件通知に従って、登記専有部分の床面積の割合によって居住部分と非居住部分を按分しているため、結果的に、登記されていない共用部分の居住部分の割合は、登記専有部分の床面積の割合によって求めた居住部分の割合と同じとなるものの、居住割合の判断においては、登記されていない共用部分についても考慮している。

被告は、平成27年度から区分所有建物の併用住宅における居住割合の算出方法を見直したが、これは平成26年度までの居住割合の算出方法が誤っていたからではなく、より実情に合った算出方法を適用することとしたというものにすぎない。

ウ 仮に、本件土地に本件特例の適用があり、固定資産税等を過大に課税していたとしても、被告は本件通知に従って計算した結果、本件特例の適用がないと判断したものであるから、被告に過失はない。

一般的に、共用部分は、登記専有部分の居住部分や非居住部分の割合に応じて利用されていると考えられるから、本件取扱いには合理性がある。これまでに本件通知の内容自体が誤っていると判断した裁判例、学説、文献等はなく、平成26年3月まで原告から特段の異議の申出もなかった。被告が岡山県に本件取扱いについて問い合わせた際も、本件取扱いが誤っているとの助言は受けなかったし、被告と同様、本件取扱いによっている中核都市も存在する。

また、担当職員が現地を訪問し、登記されていない共用部分の全てについて建築図面等と現況とをその場で照らし合わせながら、居住部分に含まれるか非居住部分に含まれるかを確認した上で、居住割合を算出するという方法は、限られた人数の職員が、一般の家屋等の評価に加えて、併用住宅の居住割合を算出しているという事情の下では困難であり、実際にこのような方法をとろうとしても、床面積を正確に測定することは技術的に不可能であるから、併用住宅の居住割合の算出に当たっては、登記記録に基づいて判断することが合理的である。

昭和 60 年の本件建物竣工時に、本件建物の評価をしたのは岡山県の担当者であり、被告の担当職員は本件建物の評価をしていない。また、被告は平成 26 年に居住割合の算出方法を見直すまでは、本件建物の共用部分について実際の利用区分を判断できる図面を有していなかった。

したがって、被告による課税は何ら違法の評価を受けるものではなく、被告には過失も認められない。

(2) 争点 (2) (損害額) について

(原告の主張)

原告が、本件土地について本件特例の適用を受けられなかった結果、平成 8 年度から平成 26 年度までの間に支払った固定資産税等の過納金額は合計 106 万 6695 円に上る。期別の過納金額は、別表「期別差額」欄記載のとおりである。

(被告の主張)

平成 8 年度から平成 26 年度までの間に原告に対し現実に課税した税額と、本件特例を適用した場合の税額の差額が合計 106 万 6695 円であることは認める。

第 3 当裁判所の判断

1 争点 (1) (国家賠償法上の違法性・過失) について

(1) 本件土地に対する本件特例の適用の可否

ア 前記前提事実 (3) イのとおり、本件新計算方法によれば、本件建物の居住割合は 4 分の 1 を超えるから、本件土地は本件要件を満たしているといえる。そして、本件新計算方法は、平成 9 年頃に作成された本件図書に依拠するものではあるが、証拠上、本件改修工事前後に本件建物の居住部分と非居住部分の割合が変化したことをうかがわせるような事情は見当たらない。

したがって、平成 8 年度から平成 26 年度までの間、本件土地は本件要件を満たしていたのであるから、前記第 2 の 2 (2) イに該当する本件土地については、本件土地の面積の 2 分の 1 に該当する土地について、本件特例を適用すべきであったと認められる。

イ 被告は、前記第 2 の 5 (1) 被告の主張イのとおり、本件取扱いは本件通知に従ったものであり、本件課税処分に誤りはない旨主張する。

しかし、前記第 2 の 2 (3) のとおり、本件通知は、「併用住宅の共用部分について専用部分の床面積の割合によって按分し、それぞれの専用部分に含める」とするものであるところ、この「専用部分」とは、通常、区分所有法上の「専有部分」と異なり、特定の目的だけに使用される場所を意味するものであるから、専有部分の床面積による按分は、本件通知の解釈を誤るものといわざるを得ない。

また、本件通知は、区分所有建物のみを対象とするものではないから、そもそも本件共用部分を区分所有法上の共用部分と同義とは解し得ない上、併用住宅における共用部分には、〔1〕居宅のような居住部分のみが利用する共用部分、〔2〕店舗のような非居住部分

のみが利用する共用部分, [3] 居住部分と非居住部分のいずれもが利用する共用部分が存するところ, 居住部分の床面積と非居住部分の床面積で按分する必要があるのは, [3] の共有部分についてのみである。そして, 前記前提事実(2)イのとおり, 本件で上記[3]に当たるのは防災センター(30.40平方メートル)のみであるから, 本件通知に従えば, この防災センターの床面積に関する部分についてのみ按分することになるはずである。

さらに, 前記前提事実(2)イのとおり, 本件建物の6階から12階までは居宅しか存在していないから, これらの階に存在する法定共用部分(廊下, 階段, エレベーター等)は居住の用にしか供されていないことは明らかであるにもかかわらず, 本件取扱いは, このような法定共用部分についても, 法定共用部分の利用状況が登記記録上明らかでないという一事をもって, 一律に按分の対象とし, その一部を非居住部分に加算するというものであり, その合理性に疑念があるといわざるを得ないところ, 本件通知がこのような取扱いをも許容していることを認めるに足りる証拠はない。

以上のとおり, 本件取扱いは, 本件通知の解釈・適用を誤るものであり, これを前提とする本件課税処分には誤りがない旨の被告の主張は採用し得ない。

(2) 本件課税処分の国家賠償法上の違法性・過失

ア 前記(1)のとおり, 平成8年度以降, 本件土地について本件特例を適用すべきであったのであるから, 本件課税処分は, 固定資産税等を過大に賦課・徴収するものであったといえる。しかしながら, そのことのみをもって, 直ちに国家賠償法1条1項にいう違法があったとはいえず, 上記違法があったか否かは, 本件特例の適用に関して, 職務上通常尽くすべき注意義務を尽くすことなく漫然と賦課・徴収したと認め得るような事情があるか否かにより判断するのが相当である(最高裁平成元年(オ)第930号, 第1093号同5年3月11日第一小法廷判決・民集47巻4号2863頁参照)。

イ そこで, 検討するに, 前記前提事実(3)アのとおり, 本件建物について, 登記記録上から判明する情報のみで算定した居住割合は約24.76%という本件要件の4分の1に極めて近い数字であり, また, 前記前提事実(2)エのとおり, 被告が作成保管している本件パンフレットに記載されている住宅部分の床面積は, 建築確認申請時の数字ではあるものの, 本件建物全体の床面積の4分の1を超えるもの(約27.32%)であった。そうすると, 固定資産の評価に関する事務に従事する市町村の職員の実地調査等の義務を定める法403条2項の趣旨に鑑みれば, 本件建物のように, 居住割合が4分の1を超えているのではないかと疑いが生じる場合には, 安易に登記記録上の情報の上に依拠することなく, 図面の検討や実地調査など更なる調査をすべきであったといえる。

そして, 前記前提事実(2)イのとおり, 5階から12階までの居宅部分は, 構造上, それ以外の部分と明確に区別され, 居宅部分専用の本件エレベーターと本件階段が設けられているという本件建物の構造・利用状況及び本件新計算方法による被告の認定結果等からすれば, 本件建物は防災センターを除いて, 居住の用に供する部分とそれ以外との部分を容易に判別することが可能な構造の建物であると認められるから, 仮に手元に詳細な図

面がなくとも、本件図書のような図面を入手したり、簡易な実地調査をすれば、居住割合が4分の1を超えることが容易に認識できたものといえる（なお、被告は、駐車場については月極駐車場である旨、登記記録に基づかない情報を認定できている。）。また、前記前提事実（2）オのとおり、被告は、部署は異なるものの平成9年以降本件図書を保管しており、平成26年に原告からの抗議を受けて、本件建物の利用状況について調査をした際には容易に本件図書を入手して検討を始めていることからすれば、被告において本件図書を入手して検討することに特段の支障もなかったものと認められる。

しかしながら、被告は、本件建物について、図面を入手して検討したり、簡易な実地調査をしたりするなどの調査を尽くすことなく、本件通知の解釈を誤り、単に登記記録上の情報のみをもって本件土地に本件特例の適用がないと判断していたものであるから、被告は、本件課税処分をするにあたり、職務上通常尽くすべき注意義務を尽くすことなく漫然と賦課・徴収したものとわざるを得ない。

したがって、被告による本件課税処分は、別表「特例適用後年額」欄記載の額を超える分について、国家賠償法1条1項の適用上違法であり、かつ、この違法につき、被告の市長又は担当職員の過失も認められる。

ウ これに対し、被告は、前記第2の5（1）被告の主張ウのとおり、被告に過失はないと主張する。

しかし、一般的に共用部分は登記専有部分の居住部分や非居住部分の割合に応じて利用されている旨の被告の主張、本件取扱いによっている中核都市も存在するという旨の被告の主張は、いずれも認めるに足りる証拠はない。

また、固定資産税等においては、申告納税方式ではなく賦課課税方式が採用されているから、被告には、住民が前記第2の2（4）の申告をしない場合でも、当該住民に対し本件特例の適用の有無を調査すべき義務があることや、岡山県の回答は、前記前提事実（5）のとおり、本件通知の解釈を伝えたものにすぎず、本件取扱いを是認するものではないことからすれば、原告からの異議がなかったことや岡山県の回答を理由とする被告の主張はいずれも採用し得ない。

さらに、本件特例適用の判断に当たって重要なのは居住割合が4分の1を超えるか否かというものであり、当該目的に必要な範囲で算定が可能であれば足りるところ、平成27年度以降は、現に本件建物について図面及び登記関係書類を基に、居住割合が4分の1を超えるか否かの算定をすることができていること（乙9）に照らせば、技術的に算定が不可能であるなどと評価することはできず、担当職員の人数が限られている旨の主張も採用できない。

加えて、本件特例の適用の有無を判定する際に建築図面が有益な判断資料である以上、被告としては建築図面を収集すべきであるから、県から建築図面の提供を受けていないことが、被告の調査義務を軽減する事情と認めることはできない。

そして、その他の被告の主張も、前記認定判断を左右するに足りるものではない。

したがって、被告に国賠法上の責任がない旨の被告の主張はいずれも採用し得ない。

2 争点 (2) (損害額) について

(1) 原告は、別表「納期限」欄記載の日までに、これに対応する別表「課税期別額」欄記載の金員を納付している (弁論の全趣旨)。しかし、本件新計算方法によれば、本件建物の居住割合は4分の1以上であり、また、本件土地は、住宅用地のうちの小規模住宅用地に該当するため、小規模住宅用地の特例が適用されることになる。

本件土地の面積の2分の1に相当する土地に上記特例を適用した場合における原告に対する平成8年度から平成26年度までの間の年度ごとの税額 (家屋分を含む。) は、別表「特例適用後年額」欄記載のとおりであり (このうち平成19年度から平成22年度までについては、前記前提事実 (4) イと同様の方法により算出した。)、本件取扱いによる本件課税処分との差額は、別表「年差額」欄記載のとおりであり (合計106万6695円)、これを納期別に振り分けると、各差額は、別表「期別差額」欄記載のとおりとなる (争いが無い)。

(2) 原告は、平成26年2月に至るまで、本件土地について本件特例の適用がある旨を申告したことはなかった (甲3, 弁論の全趣旨)。

そうすると、原告にも損害の発生・拡大につき過失があると認められ、本件においては、前記過失の内容・程度に加え、被告の注意義務違反の程度など諸般の事情を考慮し、原告につき3割の過失相殺をするのが相当である。

したがって、損害元本は、合計74万6687円 (=約106万6695円×7割) となる。

3 結論

よって、原告の請求は、別表「損害認定額」欄記載の各金員の合計である74万6687円及びうち上記各金員に対する別表「納期限」欄記載の日の翌日 (原告の附帯請求に係る起算日) から支払済みまでの遅延損害金の請求をする限度において理由があるから、主文のとおり判決する。

徳島地方裁判所第2民事部

裁判長裁判官 川畑公美 裁判官 村瀬洋朗 裁判官 平山裕也

(別表)

年度	課税年額	特例適用後年額	年差額	期	課税期別額	納期限	期別差額	損害認定額
	①	②	①-②					
H8	¥1,543,100	¥1,485,400	¥57,700	第1期	¥388,100	H8.5.31	¥15,700	¥10,990
				第2期	¥385,000	H8.7.31	¥14,000	¥9,800
				第3期	¥385,000	H8.9.30	¥14,000	¥9,800
				第4期	¥385,000	H8.12.25	¥14,000	¥9,800
H9	¥1,483,000	¥1,423,500	¥59,500	第1期	¥373,000	H9.6.2	¥17,500	¥12,250
				第2期	¥370,000	H9.7.31	¥14,000	¥9,800
				第3期	¥370,000	H9.9.30	¥14,000	¥9,800
				第4期	¥370,000	H9.12.25	¥14,000	¥9,800
H10	¥1,488,400	¥1,426,600	¥61,800	第1期	¥372,400	H10.4.30	¥16,800	¥11,760
				第2期	¥372,000	H10.7.31	¥15,000	¥10,500
				第3期	¥372,000	H10.9.30	¥15,000	¥10,500
				第4期	¥372,000	H10.12.25	¥15,000	¥10,500
H11	¥1,493,900	¥1,429,400	¥64,500	第1期	¥374,900	H11.4.30	¥16,500	¥11,550
				第2期	¥373,000	H11.8.2	¥16,000	¥11,200
				第3期	¥373,000	H11.9.30	¥16,000	¥11,200
				第4期	¥373,000	H11.12.27	¥16,000	¥11,200
H12	¥1,347,200	¥1,281,700	¥65,500	第1期	¥339,200	H12.5.31	¥17,500	¥12,250
				第2期	¥336,000	H12.7.31	¥16,000	¥11,200
				第3期	¥336,000	H12.10.2	¥16,000	¥11,200
				第4期	¥336,000	H12.12.25	¥16,000	¥11,200
H13	¥1,347,200	¥1,280,900	¥66,300	第1期	¥339,200	H13.5.1	¥18,300	¥12,810
				第2期	¥336,000	H13.7.31	¥16,000	¥11,200
				第3期	¥336,000	H13.10.1	¥16,000	¥11,200
				第4期	¥336,000	H13.12.25	¥16,000	¥11,200
H14	¥1,321,700	¥1,263,300	¥58,400	第1期	¥331,700	H14.4.30	¥16,400	¥11,480
				第2期	¥330,000	H14.7.31	¥14,000	¥9,800
				第3期	¥330,000	H14.9.30	¥14,000	¥9,800
				第4期	¥330,000	H14.12.25	¥14,000	¥9,800
H15	¥1,197,600	¥1,142,500	¥55,100	第1期	¥300,600	H15.6.2	¥16,100	¥11,270
				第2期	¥299,000	H15.7.31	¥13,000	¥9,100
				第3期	¥299,000	H15.9.30	¥13,000	¥9,100
				第4期	¥299,000	H15.12.25	¥13,000	¥9,100
H16	¥1,182,000	¥1,131,500	¥50,500	第1期	¥297,000	H16.4.30	¥14,500	¥10,150
				第2期	¥295,000	H16.8.2	¥12,000	¥8,400
				第3期	¥295,000	H16.9.30	¥12,000	¥8,400
				第4期	¥295,000	H16.12.27	¥12,000	¥8,400
H17	¥1,167,100	¥1,120,900	¥46,200	第1期	¥294,100	H17.5.2	¥13,200	¥9,240
				第2期	¥291,000	H17.8.1	¥11,000	¥7,700
				第3期	¥291,000	H17.9.30	¥11,000	¥7,700
				第4期	¥291,000	H17.12.26	¥11,000	¥7,700

(別表) (続き 1)

年度	課税年額	特例適用後 年額	年差額	期	課税期別額	納期限	期別差額	損害認定額
	①	②	①-②					
H18	¥1,043,900	¥1,000,100	¥43,800	第1期	¥263,900	H18.5.1	¥13,800	¥9,660
				第2期	¥260,000	H18.7.31	¥10,000	¥7,000
				第3期	¥260,000	H18.10.2	¥10,000	¥7,000
				第4期	¥260,000	H18.12.25	¥10,000	¥7,000
H19	¥1,355,563	¥1,300,694	¥54,869	第1期	¥340,990	H19.5.1	¥15,869	¥11,108
				第2期	¥338,191	H19.7.31	¥13,000	¥9,100
				第3期	¥338,191	H19.10.1	¥13,000	¥9,100
				第4期	¥338,191	H19.12.25	¥13,000	¥9,100
H20	¥1,353,635	¥1,299,375	¥54,260	第1期	¥340,703	H20.4.30	¥15,260	¥10,682
				第2期	¥337,644	H20.7.31	¥13,000	¥9,100
				第3期	¥337,644	H20.9.30	¥13,000	¥9,100
				第4期	¥337,644	H20.12.25	¥13,000	¥9,100
H21	¥1,167,304	¥1,112,989	¥54,315	第1期	¥331,534	H21.4.30	¥15,315	¥10,721
				第2期	¥327,005	H21.7.31	¥13,000	¥9,100
				第3期	¥327,005	H21.9.30	¥13,000	¥9,100
				第4期	¥181,760	H21.12.25	¥13,000	¥9,100
H22	¥1,092,957	¥1,039,706	¥53,251	第1期	¥327,733	H22.4.30	¥14,251	¥9,976
				第2期	¥327,005	H22.8.2	¥13,000	¥9,100
				第3期	¥327,005	H22.9.30	¥13,000	¥9,100
				第4期	¥111,214	H22.12.27	¥13,000	¥9,100
H23	¥1,239,600	¥1,181,200	¥58,400	第1期	¥376,000	H23.5.2	¥16,400	¥11,480
				第2期	¥374,000	H23.8.1	¥14,000	¥9,800
				第3期	¥374,000	H23.9.30	¥14,000	¥9,800
				第4期	¥115,600	H23.12.26	¥14,000	¥9,800
H24	¥1,113,000	¥1,056,800	¥56,200	第1期	¥336,700	H24.5.1	¥14,200	¥9,940
				第2期	¥335,000	H24.7.31	¥14,000	¥9,800
				第3期	¥335,000	H24.10.1	¥14,000	¥9,800
				第4期	¥106,300	H24.12.25	¥14,000	¥9,800
H25	¥1,105,200	¥1,051,200	¥54,000	第1期	¥334,900	H25.4.30	¥15,000	¥10,500
				第2期	¥333,000	H25.7.31	¥13,000	¥9,100
				第3期	¥333,000	H25.9.30	¥13,000	¥9,100
				第4期	¥104,300	H25.12.25	¥13,000	¥9,100
H26	¥1,098,700	¥1,046,600	¥52,100	第1期	¥294,600	H26.4.30	¥13,100	¥9,170
				第2期	¥268,100	H26.7.31	¥13,000	¥9,100
				第3期	¥268,000	H26.9.30	¥13,000	¥9,100
				第4期	¥268,000	H26.12.25	¥13,000	¥9,100
合計	¥24,141,059	¥23,074,364	¥1,066,695		¥24,141,059		¥1,066,695	¥746,687

(別紙) 物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所在 倉敷市 α × 番地 × ×

建物の名称 b ビル

構造 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建

床面積	1階	3392.50	平方メートル
	2階	3463.76	平方メートル
	3階	3569.20	平方メートル
	4階	1607.52	平方メートル
	5階	1537.42	平方メートル
	6階	597.69	平方メートル
	7階	597.69	平方メートル
	8階	597.69	平方メートル
	9階	526.85	平方メートル
	10階	526.85	平方メートル
	11階	526.85	平方メートル
	12階	436.51	平方メートル
	地下1階	2779.62	平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 倉敷市 α × 番 × ×

地目 宅地

地積 4898.47 平方メートル

2 上記1のうち、

(専有部分の建物の表示)

家屋番号 α × 番 × × の ×

種類 店舗

構造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床面積 1階部分 129.07 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 100万分の18197

3 上記1のうち、

(専有部分の建物の表示)

家屋番号 α × 番 × × の ×

種類 店舗

構造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床面積 1階部分 37.82平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 100万分の5377

4 上記1のうち,

(専有部分の建物の表示)

家屋番号 $\alpha \times$ 番 $\times \times$ の $\times \times$

種類 会館

構造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床面積 1階部分 372.09平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 100万分の41319

5 上記1のうち,

(専有部分の建物の表示)

家屋番号 $\alpha \times$ 番 $\times \times$ の $\times \times$

種類 会館

構造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床面積 1階部分 211.61平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 100万分の23659

(別紙)

本件建物概況図

従前の住宅用地判定状況(概要)

【登記された専有部分の床面積により算定】

12F	居宅 360.02㎡						色付 = 居住部分 4,240.23㎡ = 非居住部分 12,881.82㎡ 専有部分の合計床面積 17,122.05㎡ よって、居住部分の割合は、 $4,240.23㎡ \div 17,122.05㎡ = 0.24764\dots$ 24.76%	
11F	居宅 446.53㎡							
10F	居宅 446.53㎡							
9F	居宅 446.56㎡							
8F	居宅 515.47㎡							
7F	居宅 515.47㎡							
6F	居宅 513.07㎡							
5F	居宅 513.07㎡						駐車場 933.66㎡	
4F	会館 142.65㎡	物産・電気室 248.36㎡	物産 7.02㎡	自転車置場 69.10㎡	集會室 71.81㎡		駐車場 943.46㎡	
3F	会館 2,273.29㎡						駐車場 943.46㎡	
2F	会館 2,097.81㎡				事務所 298.70㎡		駐車場 943.46㎡	
1F	会館 1,311.45㎡		管理人事務室 17.23㎡	自転車置場 48.03㎡	機械室 20.96㎡	診療所 223.49㎡	店舗 500.57㎡	駐車場 900.25㎡
B1F	会館 322.51㎡				店舗 1,040.17㎡		駐車場 8.87㎡	



平成27年度以降の住宅用地判定状況(概要)

【図面により居住の用にのみ供する部分の床面積を算定】

「水島駅前再開発第二街区 地下駐車場改修工事 竣工図書(平成29年6月)」各階の床面積は登記された一棟の床面積による。

12F	居宅 436.51㎡						色付 = 居住部分 5,136.40㎡ = 非居住部分 15,023.75㎡ 一棟の合計床面積 20,160.15㎡ よって、居住部分の割合は、 $5,136.40㎡ \div 20,160.15㎡ = 0.25477\dots$ 25.48%			
11F	居宅 526.85㎡									
10F	居宅 526.85㎡									
9F	居宅 526.85㎡									
8F	居宅 597.69㎡									
7F	居宅 597.69㎡									
6F	居宅 597.69㎡									
5F	居宅 597.69㎡						駐車場 939.73㎡			
4F	会館外 184.54㎡	階段・廊下・EV 62.19㎡	ラウズルーム・電気室 223.48㎡	物産 8.00㎡	自転車置場 72.00㎡	集會室 75.68㎡	駐車場 949.85㎡			
3F	会館外	階段室・EV 36.52㎡	会館外				駐車場 949.85㎡	会館外の床面積 2,582.83㎡		
2F	会館外	階段室・EV 36.52㎡	会館外				駐車場 949.85㎡	会館外の床面積 2,477.39㎡		
1F	会館外	管理人事務室・自転車置場・機械室・エントランス・廊下・EV 165.92㎡				会館外	防災センター 7.34㎡	防災センター 23.06㎡	駐車場 904.85㎡	会館外の床面積 2,291.33㎡
B1F	駐車場外	(EV)ピット 9.15㎡	駐車場外						駐車場外の床面積 2,770.47㎡	