

**【事案の概要】**

本件は、原告が、共有持分2分の1を有する別紙物件目録記載の土地（以下「本件土地」という。）について、東京都中央都税事務所（以下「中央都税事務所」という。）の所長（以下「中央都税事務所長」という。）が地積の算定を誤ったまま固定資産税及び都市計画税（以下「固定資産税等」という。）の賦課徴収決定を行い、固定資産税等を過大に徴収され損害を被ったと主張して、被告に対し、国家賠償法1条1項の損害賠償請求権に基づき、平成14年度から平成28年度までの固定資産税等の過納付金相当額の合計190万6700円及び弁護士費用19万0670円並びにこれらに対する各納税通知書送付日から各支払済みまで民法（平成29年法律第44号による改正前のもの）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。

1 前提事実（証拠等を掲記しない事実は当事者間に争いが無い。）

**（1）当事者等**

ア 原告は、昭和36年6月13日から、被告の特別区である中央区区域内に所在する本件土地の共有持分2分の1を保有し、他の共有者と共に本件土地についての固定資産税等の連帯納付義務を負っている者である。

イ 被告は、原告に対して固定資産税等を課税している地方公共団体であり、中央都税事務所長は、被告知事から固定資産税等の賦課徴収に係る権限の委任を受けて、本件土地についての各固定資産税等の賦課徴収決定を行った行政庁である。

**（2）本件土地の状況**

ア 本件土地の登記地積は248.56平方メートルであり、本件土地は、別紙所有者別街区復元図のとおり、銀座レンガ通り（以下「レンガ通り」という。）と銀座ガス灯通り（以下「ガス灯通り」という。）に面する二方路線地であって、清水建設株式会社（以下「清水建設」という。）が所有するaビル（建築時当初の名称はbビル。以下「aビル」という。）及び籐興行株式会社（以下「籐興行」という。）が所有するcビル（以下「cビル」という。）の敷地の一部となっている。また、aビルとcビルの間には、通路が設けられているが、令和4年6月以前に境界標等の設置はなく、両ビル間の通路のどの部分がいずれのビルの敷地として利用されているかの区分は明確ではなかった（A38、39、弁論の全趣旨）。

イ aビルは、別紙所有者別街区復元図のとおり、松屋通り（正面）とレンガ通り（側方）に面しており、令和3年度の正面路線価が1440万円、側方路線価が836万円であり、修正後単価が1318万8976円である。

cビルは、同別紙のとおり、ガス灯通り（正面）に面しており、令和3年度の正面路線価が931万円、修正後単価が889万1050円である。

#### ウ 賃貸借契約の内容

原告を含む本件土地の共有者ら（以下「本件共有者」という。）と清水建設は、aビルの敷地の一部として本件土地の一部について賃貸借契約を締結しているところ、同契約上の敷地面積は166.87平方メートルとされている。また、aビルについて平成5年11月30日付けで新築登記がなされる前である平成4年9月9日に締結された賃貸借契約上の敷地面積も同様であった（当時の賃借人は、株式会社服部セイコー〔以下「服部セイコー」という。〕である。）。

本件共有者と簾興行は、cビルの敷地の一部として本件土地の一部について賃貸借契約を締結しているところ、同契約上の敷地面積は、24.75坪（1坪を3.305785平方メートルで換算すると81.81平方メートル〔小数点第三位以下を切捨て。以下同じ〕）である。

（以上につき、A1、3、A8の1ないしA13）

#### （3）関係法令等の定め

##### ア 固定資産税

固定資産税は、固定資産（土地、家屋及び償却資産）を課税客体として、固定資産の所有者に対して課される地方税（普通税）である（地方税法〔以下「法」という。〕341条1号、342条1項、343条）。

##### イ 都市計画税

都市計画税は、都市計画事業又は土地区画整理事業に要する費用に充てるため、都市計画区域のうち市街化区域内に所在する土地及び家屋について課される地方税（目的税）である（法702条1項本文）。

##### ウ 固定資産税等の課税標準

土地に対して課する固定資産税の税額の基礎となる課税標準は、当該土地の基準年度（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）に係る賦課期日（当該年度の初日の属する年の1月1日）における価格で土地課税台帳等に登録されたものとされ、土地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、当該土地に係る固定資産税の課税標準となるべき価格とされている（法341条6号、349条1項、359条、702条）。第2年度（基準年度の翌年度）及び第3年度（第2年度の翌年度）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土地課税台帳等に登録されたものとする（法341条7号、同条8号、349条2項本文、同条3項本文）。

##### エ 固定資産評価基準等の定め

（ア）市町村長は、一定の場合を除くほか、総務大臣が定めた固定資産評価基準によって、固定資産の価格を決定しなければならない（法388条1項、403条1項）。

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、納税者とともにする実地調査、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くてはならない（法403条2項）。また、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）。

特別区の存する区域においては被告が固定資産税の課税主体となり、被告の長である東京都知事が固定資産の価格の決定を行う（法734条1項）。

（イ）評価基準は、各筆の宅地の評点数は一画地ごとに画地計算法を適用して求めるものとし（評価基準第1章第3節二（一）1（3））、この場合において、一画地は、原則として、土地課税台帳又は土地課税補充台帳に登録された一筆の宅地によるものとするが、一筆の宅地又は隣接する二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、その一体をなす部分の宅地ごとに一画地とするとしている（評価基準「別表第3 画地計算法」の「2 画地の認定」参照）。

（ウ）平成6年3月31日付け東京都固定資産（土地）評価事務取扱要領（B5。以下「本件取扱要領」という。）によると、普通商業地区等で、土地の形状、利用状況等からみて、一筆一単位で評価することが特に不相当と認められるものについては、納税者から「土地分割評価届出書」の提出を求め、現地調査を行ったうえ申出事由が相当と認められるものについては、それぞれの利用区分をもって評価の単位とすることができるため、一筆の土地を分割して評価しても差し支えないものとし（「第6 評価の単位」1・（4））、その場合の地積の認定は、二以上の地目に利用されている土地については、それぞれの地目ごとに地積を測定のうち、各地目の認定地積を一筆の測定地積で除し、この割合を台帳地積にそれぞれ乗じて求めた地積によることとされている（「第3 地積の認定」3・（3））。

また、隣接する二筆以上の宅地にまたがり、恒久的建物（原則として構造が鉄筋造、コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造である事務所、店舗、デパート、銀行、ホテル、マンション等をいう。）が存在する土地及びその土地と効用上一体として利用されていることが明らかな土地については、二筆以上の土地を合わせて評価するものとされている（「第6 評価の単位」2・（1））。

さらに、土地の評価は、原則として当該土地の価額に影響を及ぼす諸要素を実地について調査し、その現況により行うものとし、この際、特に、一筆の土地を分割し、又は二筆以上の土地を合せて評価する土地については綿密な調査を行い、その実態を把握し、評価の均衡を期するものとされている（「第7 現認に

よる評価)。

(4) 本件土地に係る固定資産税等の賦課決定

ア 中央都税事務所長は、遅くとも平成14年度から、aビルの敷地とcビルの敷地をそれぞれ一画地として認定し、一筆の本件土地を各ビルの敷地ごとに区分して評価した上、当該認定に基づき本件土地の価格を算出して各年度の固定資産税等の賦課決定を行い(以下「本件各賦課決定」という。)、本件共有者宛てに納税通知書を送付した。

本件共有者宛てに送付された本件各賦課決定に係る課税明細書には、本件土地について一筆ごとの土地の地積が記載されており、aビルとcビルのそれぞれの敷地として認定した面積の記載はなかった。

イ 原告は、被告に対し、本件各賦課決定に従って、平成14年度から令和2年度までの各年度の固定資産税等を全額納付した(弁論の全趣旨)。

(5) 固定資産税等の過納付金の一部還付

ア 原告が中央都税事務所において本件土地についての固定資産税評価額の評価計算内訳資料(令和3年度)を確認したところ、cビルの敷地部分の地積は67.83平方メートル、aビルの敷地部分の地積として180.73平方メートルとそれぞれ認定されていた。

イ 原告は、中央都税事務所長に対し、令和3年8月30日付けで本件土地の各々の画地の相当面積を自己が実測面積と主張する数値である166.87平方メートル(清水建設(株)へ賃貸)、81.69平方メートル(簗興行(株)へ賃貸)とする土地分割評価届出書を提出した(A30、B1)。

また、原告は、東京都固定資産評価審査委員会に対し、同月31日、本件土地の登録価格に係る審査を申し出た。

ウ 中央都税事務所長は、本件土地のうちaビルの敷地として利用されている部分の画地の課税地積を166.78平方メートル、cビルの敷地として利用されている部分の画地の課税地積を81.78平方メートルとそれぞれ認定し、平成29年度ないし令和3年度分の固定資産税等の減額賦課決定を行い、原告に対し、令和3年9月30日付けで「固定資産税・都市計画税に関するお知らせ」と併せて平成29年度から令和3年度までの分の「固定資産価格等修正通知書(土地)」を送付するとともに、同年10月8日付けで平成29年度から令和3年度までの分の固定資産税等の減額賦課決定の通知書を送付した。

エ 被告は、令和3年10月22日、原告に対して還付通知を発送し、平成29年度から令和2年度までの固定資産税等の過納付金相当額74万2000円及び還付加算金2万0400円の合計76万2400円を還付した。

オ 原告は、令和3年10月25日、前記イの審査の申出を取り下げた。

2 争点及びこれに対する当事者の主張

(1) 中央都税事務所の担当者が平成6年度の固定資産税等の評価に当たり本件土地の賃貸借契約書を確認しなかったことが国家賠償法1条1項の適用に当たり違法であるといえるかどうか(争点(1))

(原告の主張)

ア 中央都税事務所の担当者は、二筆以上の土地を合わせて評価することとなった本件土地について、特に綿密な調査をしなければならなかった。地価が高額である本件土地においては、aビルとcビルの敷地として利用されている面積の相違が固定資産税等の評価に大きな影響を与えるところ、当該担当者はaビルが新築された平成5年11月当時、現地確認、建築確認書(及びその際に服部セイコーとの間で取り交わされたaビルの容積率確保のための追加の土地賃貸借契約の存在)、登記申請書、航空写真等によって本件土地の利用状況の異動を把握していた。そこで、当該担当者は、原則的な調査方法である実地調査において土地賃貸借契約書という基本的な資料の収集を行い、原告に対し質問権を行使すべきであった。そして、本件土地のaビルとcビルの各敷地部分についての賃貸借契約書の記載を確認しさえすれば、課税地積の認定に誤りがあることを容易に認識することができたから、各ビルについての賃貸借契約書の記載の確認を怠った中央都税事務所の担当者の行為について、国家賠償法上の違法性及び過失が認められる。

イ 被告は、当時の担当者が取扱要領に従って原告から土地分割評価届出書の提出を受けて課税地積を認定したと主張するが、原告にこれを提出した記憶はないし、土地分割評価届出書の提出や綿密調査したことを裏付ける書証を提出せず、課税地積の具体的な算定方法も明らかにしていないから、被告の主張は失当である。

(被告の主張)

ア 本件土地に係る平成6年度以降の固定資産税等の課税について、その当時の資料が残されていないため、具体的な評価の方法・内容等を示すことは困難である。しかしながら、当時の中央都税事務所の担当者は、取扱要領に従って本件土地の納税者から土地分割評価届出書の提出を受けて、aビルの敷地となる部分の画地の課税地積を180.73平方メートル、cビルの敷地となる部分の画地の課税地積を67.83平方メートルとそれぞれ認定したものと考えられる。

また、東京都特別区のように市街地が高度に密集している地域において大量の固定資産を期間内に評価するためには、現実の利用状況による画地の認定を行うことに限界があるところ、aビルとcビルとの間の通路部分のうちいずれの部分がいずれの建物の用に供されていたかは外観上明らかでないため、平成6年度以降に本件土地の利用状況の異動を客観的に認識し得るような事情はなかった。そして、本件土地の登記地積248.56平方メートルと比較して当初

の認定地積と令和3年の修正後の認定地積の差に当たる13.95平方メートルが占める割合は全体の5%程度であり、これを实地調査で把握することは不可能である。

したがって、中央都税事務所の担当職員が職務上の法的義務に違背して漫然と課税を行っていたということはできない。

イ 原告は、中央都税事務所の担当者が賃貸借契約書の記載を確認すべきであったと主張するが、課税地積認定の際に賃貸借契約書を徴して確認すべき旨の規定はないし、当事者間の約定により定まる賃貸借契約の内容が当該土地の客観的利用状況と一致するとは限らないため、当該担当者が賃貸借契約書の記載内容を確認する職務上の法的義務を負っていたとはいえない。

また、原告は法408条に基づく实地調査の際に賃貸借契約書を確認すべきであったと主張するが、当該条項は訓示規定でその趣旨も固定資産の状況を知り得る程度に行われれば足りるものと解すべきであるから、賃貸借契約書により契約面積に変動がないか確認することを法が要請しているとはいえない。

## (2) 原告の損害

### (原告の主張)

原告には、別紙過納付額一覧記載のとおり、平成14年度から平成28年度までの固定資産税等の過納付金相当額合計190万6700円及び弁護士費用19万0670円の損害が生じている。

### (被告の主張)

原告の主張を争う。

## 第3 当裁判所の判断

### 1 認定事実

前記第2の1(前提事実)のほか、証拠(各項末尾に掲記したもの)及び弁論の全趣旨によると、以下の事実が認められる。

(1) aビルの建築前、本件土地のうちaビルの敷地となる部分の62.61平方メートル部分と97.09平方メートル部分には別々の建物が存在しており、平成3年12月10日又は同年3月31日付けでそれぞれの建物について取壊しの登記が経由された(A8の1及び2、A31の1ないし4、A32の1及び2)。

(2) 本件共有者は、服部セイコーに対し、平成4年9月9日、aビルの新築に先立って、本件土地のうち7.17平方メートルを追加で賃貸した(A8の2、A34)。

(3) aビルについて、平成5年11月19日付けで延べ面積合計を5001.299平方メートルとする検査済証が発行されている(A37の1及び2)。

(4) cビルは、昭和30年1月12日付けで新築登記がされ、現在まで存在している(A4、12、13、A31の1ないし5)。

2 争点(1)(中央都税事務所の担当者が平成6年度の固定資産税等の評価に当たり本件土地の賃貸借契約書を確認しなかったことが国家賠償法1条1項の適用に当たり違法であるといえるかどうか)について

(1) 固定資産税等の賦課徴収決定に係る国家賠償法上の違法

国家賠償法1条1項は、国又は公共団体の公権力の行使に当たる公務員が個別の国民に対して負担する職務上の法的義務に違背して当該国民に損害を加えたときに、国又は公共団体がこれを賠償する責に任ずることを規定するものである(最高裁判所昭和60年11月21日第一小法廷判決・民集39巻7号1512頁)。

中央都税事務所長のする本件土地についての固定資産税等の賦課徴収決定により、固定資産税等が過大に徴収されていたとしても、そのことから直ちに国家賠償法1条1項にいう違法があったとの評価を受けるものではなく、中央都税事務所の担当者が、固定資産税評価額の前提となる課税地積を認定する上において、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認定したと認め得るような事情がある場合に限り、違法の評価を受けるものと解するのが相当である(最高裁判所平成5年3月11日第一小法廷判決・民集47巻4号2863頁参照)。

(2) 本件土地の賃貸借契約書を確認する職務上の義務の有無

ア 前記第2の1(5)イ、ウのとおり、原告は、本件土地について令和3年8月30日付けで実測面積として主張するaビル敷地部分を166.87平方メートル、cビル敷地部分を81.69平方メートルとする土地分割評価届出書を提出したが、中央都税事務所はaビル敷地部分を166.78平方メートル、cビル敷地部分を81.78平方メートルと変更した。同課税地積変更は、それぞれの画地についての賃貸借契約に係る契約書上のaビルとcビルの敷地部分の賃貸面積である166.87平方メートルと24.75坪

(81.81平方メートル)の合計248.68平方メートルを登記地積である248.56平方メートルに按分して算出したものと認められ、本件土地に係るそれまでの課税地積を変更した上で固定資産税等の減額賦課決定を行った。

原告は、中央都税事務所の担当者がaビルの新築(平成5年11月30日新築登記)を契機に原告を含む本件共有者に対して賃貸借契約書の提出を求め、その内容を確認すれば、基準年度に当たる平成6年度の固定資産税等の賦課決定に当たり、課税地積を誤ることはなかったから、上記のとおり賃貸借契約書を確認しなかったことは国家賠償法上違法の評価を受けると主張するので、以下において検討する。

イ 前記第2の1(2)ウ、前記1(1)ないし(3)によると、平成3年頃、本件土地を敷地として利用していた建物2棟が取り壊され、その部分を利用す

る形で平成5年11月30日頃、aビルが新築され（延べ面積合計5001.299平方メートル）、上記各建物の取壊し及びaビルの新築についてそれぞれ登記されている。

中央都税事務所の担当者は、上記のとおりaビルが新築され、本件土地を含む合計10筆の土地が同ビルの敷地として一体的に利用されることとなったことに伴い、これらの土地を一画地として認定し、評価を行う必要が生じたのであり、aビルとcビルの敷地として利用される本件土地については、それぞれのビルの敷地となる部分を異なる画地に区分し、分割評価することが必要となったといえることができる。

そして、その後の基準年度である平成9年度、平成12年度、平成15年度、平成18年度、平成21年度、平成24年度及び平成27年度のいずれにおいても、本件土地の利用状況に変動はなかったものと認められる（弁論の全趣旨）。ウ 前記第2の1(3)によると、中央都税事務所の担当者は、本件取扱要領上、土地の価額に影響を及ぼす諸要素を実地について綿密な調査を実施し、その実態を把握するよう努めることが職務上一般的に要求され、「価格に影響を及ぼす諸要素」に該当する画地ごとの課税地積について実地での綿密な調査の実施が特に要請される場合があったといえることができるが、それは本件取扱要領上、「一筆の土地を分割し、又は二筆以上の土地を合せて評価する土地」について、評価の均衡を期するために求められているものであり、本件取扱要領においては、綿密な調査が求められる土地として、以下のようなものが挙げられている。

- 「1 地目変換及び分合筆の行われた土地
- 2 新たに課税対象となった土地
- 3 一筆の土地を分割し、又は二筆以上の土地を合せて評価する土地
- 4 前基準年度における用途地区及び状況類似地区を変更する土地
- 5 地価事情に変動を生じた地域及び発展傾向のある周辺土地
- 6 隣接特別区又は他の地方公共団体との境界付近の土地」(B5)

本件土地が上記のいずれかに該当することを示す証拠はないところ、本件土地は、上記イのとおり、従前より複数のビルの敷地として分割利用されてきていたものであり、aビルの新築に伴って他の土地と一体的に利用されることになったためその敷地部分を一画地として評価することにより、他の土地との間の評価の均衡を確保することが特に求められるとしても、従前から変更がないcビルの敷地としての利用状況について特に綿密に調査することまで求められるものではないから、cビルの敷地以外の敷地部分がaビルの敷地として利用されていることを前提として評価したとしても、そのことが本件取扱要領の定めと反するということはできない。

また、上記イのとおり、aビルとcビルの間には通路が存在するが、aビル



の新築当時において、通路の利用状況としてどの部分がどちらのビルの通路として利用されているかを示すような標識は存在していなかったものと認められ（A38、39）、aビルの新築時に担当者が現地を調査したとしても、本件土地の利用状況に何らかの変更を認める契機があったとも認められない。

さらに、仮に利用状況に何らかの変更があった土地について、より広く調査することが求められていたとしても、実地調査その他の機会において、課税地積認定のために土地所有者に対し賃貸借契約書を徴求すべき旨を定めた法令等は見当たらず、原告が主張するように敷地所有者等から賃貸借契約書を徴求してこれを確認すべき職務上の義務が存在するということとはできない。

エ 以上によると、中央都税事務所の担当者が、平成6年度の固定資産税等の評価に当たり、本件土地の賃貸借契約書を確認する職務上の義務を負っていたということとはできない。

### （3）その他の主張

原告は、aビルの容積率確保のため服部セイコーに対して7.17平方メートルを追加で賃貸し、被告は建築計画概要書や設計図書等によりこのことを認識していたはずであるし、完了検査でも確認しているはずであると主張するが、建築確認及び完了検査を実施しているのは、東京都中央区建築主事であり、不動産登記と異なり市町村長に対して通知する旨定められている（法382条1項）ものではないから、原告の主張を採用することはできない。

また、原告は、被告が当時の資料を既に廃棄し、綿密調査の裏付けや課税地積の具体的な算定方法を明らかにしていないことをもって被告が取扱要領に従って本件土地の課税地積を認定したものと認められないと主張するが、上記（2）に説示したところに照らし、中央都税事務所の担当者が本件取扱要領の定めに従ったとすることはできず、同担当者が職務上の義務を怠ったということもできないから、原告の主張を採用することはできない。

### （4）まとめ

以上のとおり、中央都税事務所の担当者が平成6年度の固定資産税等の評価に当たり本件土地の賃貸借契約書を確認すべき義務があったとはいえないから、同確認をしなかったことに国家賠償法上の違法があったということとはできないし、当担当者がその他の何らかの職務上の義務を怠ったとも認められない。

## 第4 結論

以上の次第で、その余の点について判断するまでもなく原告の請求は理由がないから、これを棄却することとし、主文のとおり判決する。

東京地方裁判所民事第37部

裁判官 安川秀方 裁判官 高岡遼大

裁判長裁判官杜下弘記は、差し支えにより署名押印することができない。

裁判官 安川秀方  
(別紙) 過納付額一覧  
(別紙) 物件目録  
所在 中央区α×丁目  
地番 ×番×  
地目 宅地  
地積 248.56平方メートル  
以上