

主 文

- 1 本件控訴を棄却する。
- 2 控訴費用は控訴人の負担とする。

事実及び理由

第1 控訴の趣旨

- 1 原判決を取り消す。
- 2 被控訴人の請求をいずれも棄却する。

第2 事案の概要

1 本件は、被控訴人が、東京都知事の委任を受けた東京都練馬都税事務所長から、被控訴人が所有する原判決別紙物件目録記載1から3までの各土地（以下、それぞれ「本件土地1」、「本件土地2」、「本件土地3」といい、併せて「本件各土地」という。）のうち駐車場として使用されている各部分（以下「本件各駐車場」という。）については地方税法349条の3の2及び702条の3に規定する固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例（以下「本件特例」という。）の適用を受ける住宅用地に該当せず、その余の部分に限り上記の住宅用地に該当するものとして、東京都都税条例118条1項、188条の26第1項、同附則20条により、平成26年6月2日付けで平成26年度分の固定資産税及び都市計画税の各賦課決定（以下、併せて「本件各処分」という。）を受けたところ、本件各駐車場も上記の住宅用地に該当する旨を主張して、本件各処分の一部の取消しを求めた事案である。

原審が被控訴人の請求をいずれも認容したところ、控訴人が控訴した。

2 関係法令の定め、概要、前提事実、争点及び当事者の主張は、次の点を改め、当審における控訴人の主張を後記3に付加するほかは、原判決の「事実及び理由」欄の「第2 事案の概要」の1ないし4に記載のとおりであるから、これを引用する。

(1) 原判決4頁冒頭の表の末尾に改行して次のとおり加える。

「(5) 東京都都税条例は、上記(1)ないし(4)の地方税法及び同法施行令の定めに基づいて固定資産税及び都市計画税を課税している（同条例118条、188条の26、同附則20条）。」

(2) 原判決7頁14行目の「整合しないもので、」を「整合せず、また、法令によらずに本件特例に新たな要件を付加するもので、」に改める。

3 当審における控訴人の主張

(1) 本件特例は、固定資産税の課税標準を評価額とすべきであることを前提としつつ、

住宅用地の所有が通常直接的な収益に結びつかないことに着目して、その評価額を課税標準とする場合において生ずる税負担の不均衡を解消し、適正化するために設けられたものである。

そうすると、本件特例は、専ら直接的な収益に結びつかない住宅用地について、その税負担を軽減するための規定であって、直接的に収益に結びつく事業用地にまでその適用を拡大することは、本件特例がおよそ想定しない事態といわなければならない。

地方税法 349 条の 3 の 2 は、本件特例の適用対象となる土地を、専ら人の居住の用に供する家屋又はその一部を人の居住の用に供する家屋で政令で定めるものの敷地の用に供されている土地と定めており、これは、上記のような法の趣旨に鑑みれば、居住部分の用に供されるとの意味と解すべきであって、直接的に非居住部分の用に供されている土地を当該敷地から除くということの言及がなくとも、文理解釈として格別の問題はない。

本件特例にいう敷地とは、住宅を維持し又はその効用を果たすための土地であるところ、ここにいう住宅を維持するための土地とは、住宅の存在に物理的に必要な土地、すなわち家屋の建築面積（底地）の範囲の土地をいい、その全体が家屋の維持に必要であるため、ここにいう敷地に該当することになり、後は地方税法施行令 52 条の 11 第 2 項所定の割合計算によるべき問題となる。

これに対し、本件の場合、本件各駐車場が住宅の効用を果たすために使用されている土地であるか否かという問題である。

(2) 本件駐車場 1 ないし 5 の用途は、いずれもニチイが小規模多機能型居宅介護及び介護付き有料老人ホームという事業を営むからこそ必要なものにほかならず、介護付き有料老人ホームの入居者が受ける恩恵もこれと不可分である以上、本件駐車場 1 ないし 5 は、このような事業の効用を果たすものというべきであり、居住の用に供されている家屋、すなわち居室の効用を果たすとは認められない。

また、本件駐車場 6 ないし 9 も、いずれもニチイが営む介護付き有料老人ホーム又は小規模多機能型介護という事業の効用を果たすものというべきであるから、居住の用に供されている家屋すなわち老人ホームの居室の効用を果たすとは認められず、居住の用に供する家屋の敷地の用に供されている土地ということとはできない。

第 3 当裁判所の判断

1 当裁判所も、被控訴人の請求はいずれも理由があるものと判断する。その理由は、次の点を改め、後記 2 に当審における控訴人の主張に対する判断を付加するほかは、原判決の「事実及び理由」欄の「第 3 当裁判所の判断」の 1 ないし 5 に記載のとおりであるから、これを引用する。

(1) 原判決 11 頁 22 行目から次行目にかけての「利用されていることが否定されるものではない」及び 12 頁 3 行目の「利用されている土地であることを否定されない」をいずれも「利用されているもの」に改める。

(2) 原判決 12 頁 10 行目の「該当しないところ,」の次に「車庫については住宅の付属的な家屋として本件特例の適用を受け得ることとの均衡を図るべく,」を加える。

(3) 同頁 18 行目の「しかしながら,」の次に「駐車場が, 本来的には家屋を維持し又はその効用を果たすために使用されている土地ではないとはいえない。そして,」を加える。

2 当審における控訴人の主張に対する判断

(1) 控訴人は, 本件特例は, 専ら直接的な収益に結びつかない住宅用地について, その税負担を軽減するための規定であって, 直接的に収益に結びつく事業用地にまでその適用を拡大することは, 本件特例がおよそ想定しない事態といわなければならない。地方税法 349 条の 3 の 2 所定の専ら人の居住の用に供する家屋又はその一部を人の居住の用に供する家屋で政令で定めるものの敷地の「用に供されている」土地とは, 居住部分の用に供されるとの意味と解すべきであると主張する。

しかし, 同条は, 「専ら人の居住の用に供する家屋又はその一部を人の居住の用に供する家屋で政令で定めるものの敷地の用に供されている土地」とのみ規定し, 敷地につき, 「家屋」が専用住宅である場合と併用住宅である場合を区別していないから, 敷地が, 家屋のうち居住部分の用に供されるものに限られると解すべき法令上の根拠はない。本件特例が, 専ら直接的な収益に結びつかない住宅用地について, その税負担を軽減するための規定であることをもって, 明文もないのに, 同条を限定解釈することはできない。

また, 地方税法施行令 52 条の 11 第 2 項は, 併用住宅の敷地の用に供されている土地については, 当該土地の面積に居住部分の割合に応じた率を乗じて住宅用地の面積を算出する旨規定していることからすれば, 上記率を乗じる当該土地は, 居住部分と非居住部分とから成る併用住宅の敷地全体を想定しているものと解される。控訴人は, 家屋の敷地を, 家屋を維持するための土地と, その効用を果たすために使用されている土地に分け, 家屋を維持するための土地は, その全体が家屋の維持に必要であるため, ここにいう敷地に該当することになり, 後は地方税法施行令 52 条の 11 第 2 項所定の割合計算によるべき問題となるが, 家屋の効用を果たすために使用されている土地は異なる旨主張するが, そのように解釈する法令上の根拠はない。仮に, 控訴人の主張するように, 家屋の効用を果たすために使用されている土地について, 専ら住居部分の付属的な施設と認められることが要件だとすると, この部分について上記割合計算をすることは, 上記割合計算が, 上記率を乗じる当該土地に非居住部分に対応する敷地が一部含まれるからこそ必要とされることからすると, 不合理である。

(2) 控訴人は, 本件各駐車場は, いずれも, ニチイの営む介護付き有料老人ホーム又は小規模多機能型居宅介護という事業の効用を果たすものであると主張するが, 上記事業は本件家屋で営まれているのであって, 控訴人の主張は, 取りも直さず本件家屋の効用を果たすために使用されているということであり, 本件各駐車場が本件家屋とは独立して事業の用に供されているものではないから, 以上の説示したところに照らし, 本件各駐車場は本件家屋の敷地の用に供されている土地といえることができる。

3 よって、被控訴人の請求をいずれも認容した原判決は相当であって、控訴人の控訴は理由がないからこれを棄却することとして、主文のとおり判決する。

東京高等裁判所第2民事部

裁判長裁判官 白石史子 裁判官 大垣貴靖 裁判官 矢作泰幸