

【事案の概要】

1 事案の要旨

被控訴人らは、平成24年1月1日時点において、原判決別紙物件目録記載の家屋（本件家屋）の共有者として登記されていた者である。立川市長は、本件家屋の平成24年度の価格を28億8340万3754円と決定し、これを固定資産課税台帳に登録した。被控訴人らは、同価格を不服として、審査の申出をしたところ、立川市固定資産評価審査委員会は、本件家屋の平成24年度の価格を28億2688万7728円とする決定（本件決定）をした。そこで、被控訴人らは、固定資産評価基準によって決定される本件家屋の価格は23億0595万3665円であると主張して、控訴人に対し、本件決定のうちこの額を超える部分の取消しを求めた。

原審は、被控訴人らの請求を、本件決定のうち価格25億9182万9677円を超える部分を取り消すとの限度で認容したところ、控訴人が請求全部の棄却を求めて控訴した。

【当裁判所の判断】

当裁判所も、被控訴人らの請求は、いずれも原判決が認容した限度で理由があると判断する。その理由は、次の1のとおり補正し、2のとおり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」中の「第3当裁判所の判断」に説示するとおりであるから、これを引用する。

2 当審における控訴人の主張について

(1) 争点4（建築設備の規模の補正係数）について

ア 控訴人は、本件家屋の自動車管制装置が設置されている4階から8階までの駐車場部分の各階の床面積は、2320.23平方メートルから2939.46平方メートルまでの範囲にとどまるから、補正係数0.93の限度内で処理することができるし、仮にそうでないとしても、0.93の2乗である0.865を用いれば十分である旨主張するので、この点について検討する。

イ 自動車管制装置とは、感知器やカメラ等を使って空車スペース、場内状況等を監視し、案内表示や満車空車の情報を知らせることにより、誘導員に代わり駐車場内の車の流れを円滑にコントロールする装置であり、この装置により、無人で車を駐車スペースに誘導し、各種表示灯によって場内の安全走行を確保し、場内の利用状況を管理室で一括集中して監視できるものである。そして、自動車管制装置の標準評点数は、感知器、案内灯、満車灯、信号灯、誘導灯等の各種表示灯、配線、配管等の資材費及び労務費からなる駐車場床面積1.0平方メートル当たりのものである（B22）。

ウ ところで、前記のとおり、評価基準は、「補正項目において定められている補

正係数の限度内において処理することができないもの」に該当する場合には「その限度を超えて補正係数を決定」することを求めているものであって、特段の事情がない限り、そのような補正係数の決定をしないことは市町村長（及びその審査庁である固定資産評価審査委員会）に与えられた裁量権の範囲を逸脱するというべきである。

控訴人は、自動車管制装置の規模の補正係数について、同じ床面積の駐車場であっても、1フロアの床面積が非常に大きい場合と、駐車場が複数階に設置されていて各階の床面積がそれほど大きくない場合とでは、自動車管制装置の単位面積当たりの設置数割合が異なると考えられるから、資材費及び労務費等からなる駐車場床面積1平方メートル当たりの工事費が相違する旨主張する。しかし、その裏付けとなるものを一切提示しておらず、このような抽象的な根拠のみによって上記特段の事情があると認めることはできない。

また、評価基準には、自動車管制装置の補正項目のうち、「規模」としては「駐車場床面積」を計算単位とするだけで、駐車場が複数階に設置されている場合にどのように処理するかについては何ら規定がない。そして、評価基準において、補正項目について定められている補正係数の限度内で処理できないものについては、「その実情に応じ」、補正を必要とする範囲内で、その限度を超えて補正係数を決定するとされている。そうすると、駐車場が複数階に設置されている場合に、減点補正率0.93となる駐車場床面積1500平方メートル程度の場合と比較して、自動車管制装置の1平方メートル当たりの工事費がどの程度のものとなるのかは、各階層の駐車場の床面積、形状、天井高や、柱その他の遮へい物の有無、形状及び数量、各階をつなぐ通路の形状その他種々の要因によって異なり得ると考えられるから、控訴人において、これらの実態を総合的に検討して、評価基準に従い、その実情に応じて合理的に算出すべきものであり、控訴人の主張するように、駐車場が複数階に設置されている場合に、単純に、各階ごとの駐車場床面積の規模を基準に補正係数の適用を判断することが評価基準に則った算定方法であるということとはできない。

したがって、控訴人の主張は採用することができない。

(2) 争点5 (適用すべき経年減点補正率) について

ア 本件家屋に適用すべき用途別の経年減点補正率基準表について

(ア) 控訴人は、本件家屋に適用すべき用途別の経年減点補正率基準表について、「工場、倉庫、発電所、変電所、停車場及び車庫用建物」における「車庫用建物」とは、駐車場専用の家屋を意味するものと解すべきところ、本件家屋は、駐車場、店舗、フィットネスクラブ及び事務所の複合用途に供されるものであって、車庫用建物に該当しないから、これを用いるべきではなく、「店舗及び病院用建物」の経年減点補正率基準表を用いるべきであること、仮に、駐車場部分については

「工場、倉庫、発電所、変電所、停車場及び車庫用建物」の経年減点補正率を適用するとしても、最も大きな床面積を占める駐車場の用途の経年減点補正率を一律に適用することは、評価、課税の均衡上問題があるから、駐車場以外の部分については、用途別に区分して経年減点補正率を適用すべきである旨主張する。

(イ) 家屋が複数の用途に供されている場合の経年減点補正率の適用は、原則として、主たる用途により一棟単位で行い、主たる用途の判断に当たっては、最も大きな床面積を占める用途によるものとするが、原則どおりの適用をすることが評価、課税の均衡上問題があり、当該家屋の態様により、用途別に区分して経年減点補正率を適用することが当該市町村の評価、課税の均衡上必要であると市町村長が判断するなど、特に必要と認める場合には、用途別に分けて経年減点補正率を適用する取扱いとしても差し支えないものと解されている (A 3 0)。

(ウ) ところで、証拠 (本文中に掲記する。) 及び弁論の全趣旨によれば、以下の事実が認められる。

a 立川市長は、本件家屋の平成 2 4 年度の登録価格の算定に当たり、固定資産評価基準別表第 1 3 の非木造家屋経年減点補正率基準表のうち「店舗及び病院用建物」の経年減点補正率を適用した (A 5)。

b 被控訴人らは、平成 2 4 年 6 月 1 8 日付けで、本件委員会に審査の申出をし、申出の理由の一つとして、本件家屋の主たる用途は駐車場であるから、駐車場用建物 (車庫用建物) の経年減点補正率を適用すべきことを挙げた (A 1 9)。

c 立川市長は、上記審査申出に係る審査手続中の平成 2 6 年 3 月 1 1 日、被控訴人らに対し、本件家屋の平成 2 4 年度の登録価格について、法 4 1 7 条 1 項 (固定資産の価格等の全てを登録した旨の公示の日以後における価格等の決定又は修正等) に該当する可能性があるとして、法 3 5 3 条 (徴税吏員等の固定資産税に関する調査に係る質問調査権) に基づき、本件家屋の工事請負契約書、見積書、竣工図を借用の上、本件家屋の再調査を実施する旨通知した (A 5 9)。

d 立川市長は、平成 2 6 年 9 月 1 6 日付け固定資産評価審査弁明書その 4 で、被控訴人らから本件委員会に提出された資料及び同年 7 月 9 日の現地確認に基づき検討した結果、当初の評価と比べて明らかな相違があった部分を修正するとして、駐車場部分が最も大きな床面積であることが確認できたため、用途の認定を「駐車場」に変更し、経年減点補正率に関しても、本来、「駐車場用建物」のそれを用いるべきであった旨主張した (A 8, 1 9)。

e 立川市長は、平成 2 7 年 3 月 1 0 日付け固定資産評価審査弁明書その 5 で、経年減点補正率基準表の適用については、主たる用途により一棟単位で行い、最も大きな床面積を占める用途によるものとの原則に従い、用途別区分の「工場、倉庫、発電所、変電所、停車場及び車庫用建物」として認めているところである旨主張

した（なお、この経年減点補正率と異なり、本件家屋の非木造家屋再建築費評点基準表の適用については、その使用状況のいかんにかかわらず、当該家屋の本来の構造によって適用すべき基準表を定めるべきであるから、「事務所、店舗、百貨店用建物」である旨主張した。）（A 9）。

f 本件委員会は、上記の被控訴人ら及び立川市長の各主張を受けて、用途評価の錯誤（家屋の用途が「店舗」ではなく「駐車場」であること）は争点ではなくなっているとして、経年減点補正率の適用については、当事者間に争いがないものとして、「工場、倉庫、発電所、変電所、停車場及び車庫用建物」の減点補正率を適用した（A 1 9）。

g 本件訴訟の原審において、被控訴人らが、訴状において、本件家屋の用途別の経年減点補正率の適用については、「工場、倉庫、発電所、変電所、停車場及び車庫用建物」の経年減点補正率を用いるべきである旨主張したのに対し、控訴人は、答弁書において「争う」とのみ認否し、以後、本件家屋の経年減点補正率に関しては、専ら構造別区分の経年減点補正率についてのみ主張し、用途別区分に係る経年減点補正率の適用については何ら具体的な主張立証をしなかった。そのため、原判決においても、「本件決定に係る審査手続において、経年減点補正率の適用に当たっての本件家屋の用途は駐車場とすることで争いがなかったから（A 1 9・3 0，3 7 頁）、平成 2 4 年度の非木造家屋経年減点補正率基準表（A 6）中の「工場、倉庫、発電所、変電所、停車場及び車庫用建物」の表を用いることとする。」と説示された。

（エ）以上の事実をもとに検討するに、控訴人が、原審において、本件家屋の用途別の経年減点補正率基準表として「店舗及び病院用建物」のそれを適用すべきであるとの主張や、仮に、駐車場部分については「工場、倉庫、発電所、変電所、停車場及び車庫用建物」の経年減点補正率を適用するとしても、駐車場以外の部分については用途別に区分して経年減点補正率を適用すべきであるとの主張をすることができなかつた事情は、何ら認められない。それゆえ、控訴人が当審において初めて上記主張をすることは、故意又は重大な過失により時機に後れて攻撃防御方法を提出するものというべきである。そして、本件家屋の用途別の経年減点補正率基準表として「店舗及び病院用建物」を適用すべきか否か、本件家屋を用途別に区分してそれぞれ別個の経年減点補正率を適用すべきか否かについて判断するためには、用途別の経年減点補正率基準表の各建物の意義や、前記

（イ）のとおり、主たる用途により一棟単位で経年減点補正率を適用することが当該市町村の評価、課税の均衡上問題があるか否かなど、これまで全く主張立証がなかった上記の点についての主張立証が必要になるから、本件訴訟の完結を遅延させることとなることは明らかである。

したがって、民事訴訟法 1 5 7 条 1 項に基づき、控訴人の上記主張を却下するこ

ととする。

イ 本件家屋に適用すべき経年減点補正率基準表の構造別区分について

(ア) 控訴人は、C F T構造の柱は、鋼管内部にコンクリートが充填されているため、錆が進行するのは外気にさらされる外部のみに限られ、防錆性能の観点からはS造の2倍の耐用年数があるから、S造ではなく、S R C造・R C造の経年減点補正率を適用することが合理的である旨主張する。

(イ) しかし、C F Tは、鋼管内側にコンクリートを充てんするものの、鋼管外部はコンクリートに覆われるわけではないから、鋼管外部の酸化を止めることができず、この点で、鉄骨又は鉄筋を全てコンクリートで被覆するS R C造又はR C造と同程度の耐用年数を有するとは容易には認め難いし、少なくとも、C F T造がS R C造又はR C造と同程度の耐用年数を有するとの科学的知見が存在することの証拠はない。

そうすると、C F T造の本件家屋には、S造の経年減点補正率を適用するのが相当である。

ウ したがって、控訴人の前記主張はいずれも採用することができない。

【結論】

以上によれば、被控訴人らの請求はいずれも原判決が認容した限度で理由があるからその限度で認容し、その余の請求はいずれも理由がないから棄却すべきであり、これと同旨の原判決は相当であって、本件控訴は理由がない。

(裁判長裁判官 村上正敏 裁判官 田中芳樹 中俣千珠)