

## 主 文

- 1 高松市固定資産評価審査委員会が、原告らに対し、平成 21 年 8 月 27 日付けでした別紙 1 物件目録記載 1 の土地に係る平成 21 年度固定資産課税台帳登録価格についての審査の申出を棄却する旨の決定を取り消す。
- 2 原告ら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 2 を被告の負担とし、その余を原告らの負担とする。

## 事実及び理由

### 第 1 請求

- 1 主文 1 項と同旨
- 2 被告は、原告らに対し、105 万 4569 円及びこれに対する平成 22 年 3 月 4 日から支払済みまで年 5 分の割合による金員を支払え。

### 第 2 事案の概要

#### 1 請求の要旨

本件は、別紙 1 物件目録（以下「物件目録」という。）記載 1 の土地（以下「本件土地」という。）の納税義務者である原告らが、本件土地を株式会社新大阪（以下「新大阪」という。）に貸し付けていたところ、高松市長が、本件土地と新大阪が所有する物件目録記載 2（1）及び（2）の土地（以下「新大阪土地」という。）は一体利用されているとして一画地評価し、これを前提に本件土地の価格を平成 21 年度の固定資産課税台帳に登録したので、当該登録価格を不服として高松市固定資産評価審査委員会に審査の申出をしたが、棄却決定を受けたため（以下「本件棄却決定」という。）、被告に対し、本件棄却決定の取消しを求めるとともに、本件土地につき納税した平成 12 年度から平成 20 年度までの固定資産税の一部は過払いであるとして、不当利得返還請求権に基づき上記過払相当額 105 万 4569 円及びこれに対する訴状送達の日翌日である平成 22 年 3 月 4 日から支払済みまで民法所定の年 5 分の割合による民法 704 条の利息金の支払を求めた事案である。

#### 2 前提事実（争いのない事実、掲記の証拠及び弁論の全趣旨により容易に認められる事実）

##### （1）当事者（争いのない事実）

ア 原告らは、本件土地の固定資産税の納税義務者であり、本件土地を持分 2 分の 1 ずつで共有し、新大阪に本件土地を賃貸している者である。

イ 被告は、本件棄却決定を行った高松市固定資産評価審査委員会を設置する地方公共団体である。

##### （2）本件土地等の所在状況（甲 1～3、乙 1～6〔枝番号を含む〕、弁論の全趣旨）

本件土地は新大阪土地の北側に隣接する土地であり、本件土地及び新大阪土地の所在状況等は別紙 2 のとおりである。新大阪土地には、物件目録記載 3（1）及び（2）の新大阪所有の建物（以下「新大阪建物」という。）があり、新大阪建物部分を除く新大阪土地及び本件土地は、駐車場及び通路として使用され

ている。

新大阪土地は、路線価 1 平方メートルあたり 6 万 9 0 0 0 円の東側国道（国道 1 9 3 号線。通称「空港通り」。）と、同 2 万 1 0 0 0 円の西側道路に接しているが、本件土地は西側道路にのみ接している。

### （３）固定資産の評価の概要

#### ア 地方税法（以下「法」という。）の定め

（ア）法は、基準年度に係る賦課期日に所在する土地又は家屋に対して課する基準年度の固定資産税の課税標準は、当該土地又は家屋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若しくは土地補充課税台帳（以下「土地課税台帳等」という。）又は家屋課税台帳若しくは家屋補充課税台帳に登録されたものであるとする（法 3 4 9 条 1 項）。この「価格」とは、適正な時価をいう（法 3 4 1 条 5 号）。また、平成 2 1 年度は上記基準年度であり（法 3 4 1 条 6 号）、これに係る賦課期日は同年 1 月 1 日である（法 3 5 9 条）。

（イ）総務大臣は、固定資産（土地、家屋及び償却資産）の評価の基準並びに評価の実施の方法及び手続を定め、これを告示しなければならない（法 3 8 8 条 1 項）、市町村長は、これにより定められた固定資産評価基準（昭和 3 8 年自治省告示第 1 5 8 号。以下「評価基準」という。）によって固定資産の価格を決定し（法 4 0 3 条 1 項）、直ちに当該固定資産の価格等を固定資産課税台帳に登録することとされている（法 4 1 1 条 1 項）。

（ウ）市町村には、固定資産課税台帳に登録された価格（以下「登録価格」という。）に関する不服を審査及び決定するために固定資産評価審査委員会が設置され（同法 4 2 3 条 1 項）、固定資産税の納税者が登録価格について不服がある場合には、同委員会に対して審査の申出をすることができ（同法 4 3 2 条 1 項）、同委員会の決定に不服があるときは、その取消しの訴えを提起することができる（同法 4 3 4 条 1 項）。なお、登録価格に対する不服申立方法は、これに限られる（同条 2 項）。

#### イ 評価基準の定め（甲 6、乙 9、1 0）

（ア）評価基準によると、土地の評価は、地目（田、畑、宅地、鉱泉地、池沼、山林、牧場、原野、雑種地）の別に定められた評価の方法によって行われる。地目の認定に当たっては、当該土地の現況及び利用目的に重点を置き、部分的に僅少の差異の存するときであっても、土地全体としての状況を観察して認定するものとされている（第 1 章第 1 節一）。

このうち、宅地の評価は、各筆の宅地について評点数を付設し、当該評点数を評点一点あたりの価額に乗じて各筆の宅地の価額を求めることとされている（第 1 章第 3 節一）。そして、各筆の宅地の評点数は、主として市街地的形態を形成する地域における宅地については、市街地宅地評価法（いわゆる路線価方式）によって付設するものとされており、路線価を基礎とし、画地計算法を適用して付設するものとされている（同節二）。

#### （イ）画地計算法（別表第 3）

画地計算法とは、路線価を基礎として当該路線に沿接する各画地について、それぞれの画地の奥行、間口、街路との状況等が宅地の価格に及ぼす影響を、標準画地のこれらの状況との比較において計量する制度である。画地の計算法及び認定方法の概要は、次のとおりである。

##### a 画地計算法

各筆の宅地の評点数は、各筆の宅地の立地条件に基づき、路線価を基礎とし、画地計算法（〔1〕奥行価格補正割合法，〔2〕側方路線影響加算法，〔3〕二方路線影響加算法，〔4〕不整形地，無道路地，間口が狭小な宅地等評点算出法）を適用して求めた評点数によって付設するものとする。

b 画地の認定

各筆の宅地の評点数は、一画地の宅地ごとに画地計算法を適用して求めるものとする。この場合において、一画地は、原則として、土地課税台帳等に登録された一筆の宅地によるものとする。ただし、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、その一体をなしている部分の宅地ごとに一画地とする。（以下、ただし書部分を「本件ただし書」という。）

（4）高松市長による固定資産の価格等の登録（甲 4， 1 3〔いずれも枝番号を含む〕）

高松市長は、本件土地の平成 21 年度の固定資産の価格等の登録にあたり、市街地宅地評価法を採用し、画地計算法については本件ただし書を適用し、本件土地と新大阪土地と併せて一画地と認定した上で、次のとおり評価額を算定して土地課税台帳等に登録した。

ア 基本 1 平方メートルあたりの評点数

東側路線価の評点数 6 万 9 0 0 0 点  $\times$  奥行価格補正率 0.86  $\times$  不整形地補正率 0.96 = 5 万 6 9 6 6 点

本件土地を雑種地と評価し、上記点数から 1 平方メートル当たり造成費相当額 4 3 2 0 点を控除した 5 万 2 6 4 6 点

イ 1 平方メートルあたり評点数及び価格

5 万 2 6 4 6 点  $\times$  1 点当たり単価 1 円 = 5 万 2 6 4 6 円

ウ 評価額

5 万 2 6 4 6 点  $\times$  1 点当たり単価 1 円  $\times$  7 2 4（地積） = 3 8 1 1 万 5 7 0 4 円

（5）本件棄却決定（甲 4， 5， 7〔枝番号のあるものは枝番号を含む〕）

原告は、高松市固定資産評価審査委員会に対し、平成 21 年 5 月 14 日、登録価格を不服として審査の申出をした（平成 21 年度固定資産課税台帳登録価格審査申出事案）。これに対し、同委員会は、本件土地の評点数算定にあたり本件ただし書を適用して本件土地と新大阪土地を一画地と認定したのは正当であること、本件土地の現況地目は、評価庁（高松市長）が認定した雑種地ではなく、宅地と認定するのが適正であること、したがって造成費控除は必要なく、基本 1 平方メートル当たり評点数は 5 万 6 9 6 6 円となり、評価額は 4 1 2 4 万 3 3 8 4 円となるが、不利益変更はできないから審査申出を棄却すべきであるとして、同年 8 月 27 日、本件棄却決定をした。なお、同委員会の審査にあたり、高松市長は同委員会に対し、平成 21 年 6 月 11 日付け弁明書及び同年 7 月 10 日付け再弁明書を提出した。

（6）本件訴訟の提起（顕著な事実）

原告は、本件棄却決定の取消等を求めて、平成 22 年 1 月 26 日、本件訴訟を提起した。

（7）原告による固定資産税の納税（甲 1 3〔枝番号を含む〕、弁論の全趣旨）

原告は、被告に対し、本件土地の固定資産税として、平成 12 年度から平成 21 年度にかけて、別紙 3「固定資産税額の計算」のうち、「高松市決定」の「〔4〕固定資産税額」欄記載の金額を納税した。

### 3 争点

#### （１）一画地評価の可否

ア 本件土地は「宅地」に該当するか

イ 本件土地と新大阪土地について一画地評価しうるか

#### （２）不当利得返還請求の可否—法律上の原因の有無

### 4 争点に対する当事者の主張

#### （１）争点（１）ア（本件土地は「宅地」に該当するか）について

（被告の主張）

新大阪土地の地目は、不動産登記簿上も現況も宅地である。本件土地は、新大阪土地と外形上変化なく連続し、土地上の建物の有無という点を除き、その現況に差異はない。新大阪は、新大阪建物において「ギフトデパート新大阪」の商号で郊外型の商業施設の営業を行っており、新大阪土地の空き地部分だけでは商業施設としての駐車場としては狭く、本件土地を駐車場として利用する必要性は高い。したがって、本件土地は、新大阪土地（宅地）と建物の有無を除いて現況は差異がなく、かつ、新大阪土地の維持、効用を果たすために必要な土地であるから、宅地と認められる。

本件土地の地目につき、評価庁である高松市長は雑種地と認定し、審査庁である高松市固定資産評価審査委員会は宅地と認定しているが、それぞれの行政庁がした判断であり、主張を変遷させたわけではない。

（原告らの主張）

画地の認定は、原則として土地課税台帳等に登録された一筆の宅地を一画地とするものであり、本件ただし書の適用される例外は、隣接する二筆以上の宅地であることが必要である。財団法人資産評価システム研究センターも、本件ただし書の適用があるのは宅地だけであり、宅地と宅地以外のものを合わせて一体評価を行うことは、本件ただし書ではできないと回答している。

本件土地の地目の現況は雑種地であり、高松市長も、平成 21 年 7 月 10 日付け再弁明書において、「登記簿上の地目にかかわらず、現況の地目によって認定することから、本件土地は田ではなく雑種地として認定し、土地課税台帳に登録した」としている。また、新大阪は、昭和 62 年に原告らの父親所有であった本件土地を自社の駐車場として賃借しているが、新大阪土地に店舗を建築するにあたり、駐車場の敷地部分は建築確認申請にあたり建物の敷地とはしていない。したがって、本件土地は雑種地であり、宅地ではないことから、本件ただし書は適用されない。

この点、高松市固定資産審査委員会は、裁決書において、本件土地の現況及び利用目的に照らせば、現に建物のない土地であっても宅地となる場合があり、本件土地の現況地目を雑種地ではなく宅地として認定した。しかし、固定資産税評価基準解説によれば、例えば建物新築の基礎工事に着手している、土地が整地され道路、電気、水道、排水設備などが整備されている、また、いわゆる分譲宅地のように道路、側溝などで区画されているような場合は、これを宅地と認定して差支えないとしており、建物が建築されていない土地を宅地として認定するのは、ごく例外的な取扱としている。本件のような場合は、これに該当しない。

被告の主張は、高松市長の弁明書では「建物の敷地であるが雑種地」、再弁明書では「雑種地」、高松市固定資産評価審査委員会の本件棄却決定では「外形上一見明白に一体的に利用されている。本件土地は雑

種地ではなく宅地である。」、本件訴訟の準備書面では「本件土地は新大阪土地と建物の有無を除いて現況は差異なく、かつ、新大阪土地の維持、効用を果たすために必要な土地である。よって、本件土地は宅地と認められる。」といった具合に変遷しており、かかる変遷に照らせば、被告の主張に合理的根拠がないことは明らかである。

（２）争点（１）イ（本件土地と新大阪土地について一画地評価しうるか）について

（被告の主張）

ア 本件土地と新大阪土地は、その形状、利用状況等からみて、一体をなしていると認められる。新大阪は、「ギフトデパート新大阪」の来客、従業員、取引先関係者用の駐車場、商品の搬入、搬出を行う大型車両の進入、駐車等に必要なスペースを確保するために本件土地を賃借しているから、本件土地は新大阪にとって駐車場として必要なものと客観的に認められる。

また、本件土地は商業施設のために必要な駐車場用地であって、全体としての商業施設の一部をなしているもので、本件土地には建物は存在しないが、商業施設としての取引であれば、一体とした取引になることは当然である。原告らとしても、仮に本件土地を処分するのであれば、一体として取引した方が価格的には有利になるのであるから、かかる土地の所有者としては一体とした取引を望むのが通常といえる。

イ 土地の評価は現実の利用状況を重視して行うべきものであり、所有者の異なる複数の土地についても、利用状況等により、その一体性は認められるから、所有者が異なることは本件ただし書の適用を妨げるものではない。

ウ 一体評価の必要性については、「評価の均衡上の必要」、すなわち、一体評価の対象となった各土地につき、一筆ごとの評価に差がある場合に不公平を是正する必要性と捉えるべきである。本件土地の路線価は 2 万 1 0 0 0 円、新大阪土地の路線価は 6 万 9 0 0 0 円が基準となるから、不均衡が生じることになり、これを是正する必要がある。

（原告らの主張）

ア 本件土地は、地積 7 2 4 平方メートル、駐車台数 1 7 台相当の広大な土地であり、これが新大阪の店舗の敷地ではなく駐車場の敷地であることは明らかである。本件土地と新大阪土地との境界にフェンス等の仕切りはないが、境界を示すコンクリートが施され、店舗敷地とは明確に区分されているし、本件土地には恒久的施設もなく、本件土地と新大阪土地とは地番も所有者も異なる。土地の上に建築物が存在しない限り、本件ただし書は適用されない。

被告は、一体として取引した方が価格的に有利であるから原告も一体評価を望むのが通常であるとするが、本件土地は東側国道に面していないから高い価格で取引されることはなく、西側道路に面した土地として安い価格で取引される。国道に面してもいないのに、国道に面した土地として高い価格で購入する奇様な買い手はいない。

イ 複数の所有者の土地の上に建物がまたがっている場合には、その土地の上には建物のほか、借地権や借家権などの権利が存するから物理的にも法律的にも一人の所有者の意思だけでその土地を取引することはできず、複数の所有者等が合意の上、一体として取引される。本件土地には建物等の恒久的施設もなく、賃貸借契約の解除も容易にできることから、本件土地と新大阪土地を一体としなければ、取引ができないというものではない。

原告らは、本件土地を駐車場として賃貸したものであり、賃貸借契約書でも用途は駐車場と定められ、借地借家法の適用はない旨明記されている。本件土地上に借地権等の権利も設定されておらず、賃貸借にあたり権利金の授受もなく、賃貸借契約の解除も容易にできることから、譲渡等に際して、本件土地と新大阪土地を一体としなければ取引ができないというものではない。

本件土地は、いわゆる青空駐車場であり、用途の変更や、賃貸借契約の解除も容易であるうえ、新大阪土地を通らなくても直接本件土地に出入りすることができること、本件土地と新大阪土地は所有者が異なることから、一体評価はできない。

ウ 本件ただし書が例外的に一体評価を認めているのは、一筆一画地で評価した場合、隣接する二筆以上の宅地にまたがり一個又は数個の建物が存在し、一体として利用されている場合や、各筆ごとに一個又は数個の建物があり建物が一体として利用されている場合のように、各筆の評価額に大きな不均衡が生じる場合があるためである。本件では、路線価 1 平方メートルあたり 2 万 1 0 0 0 円である本件土地の価額と、同 6 万 9 0 0 0 円である新大阪土地の価額には、何ら不均衡は発生しておらず、本件ただし書の「これらを合わせる必要がある場合」には該当しない。

固定資産評価基準解説には、「隣接する二筆以上の宅地について、建物の有無又はその所在の位置に関係なく塀その他の囲いにより一体として利用されている場合」として「原材料置場等のある広い工場敷地、別荘」が例示されているが、本件ただし書の定める例外は、評価の均衡上必要があるときに認められるもので、その趣旨で上記のような例示がされているに過ぎない。

エ 法 3 4 1 条によれば土地の価格は「適正な時価」でなければならず、この適正な時価とは、正常な条件の下に成立する当該土地の取引価格、すなわち客観的な交換価値をいうものと解すべきである。本件土地は正面路線価 1 平方メートルあたり 6 万 9 0 0 0 円の東側国道に面していないから、適正な時価は同 2 万 1 0 0 0 円を基として算出した評価額であるというべきであるが、一画地評価された結果、適正な時価の 3. 3 倍となっているから、本件土地の登録価格は法 3 4 1 条に定める「適正な時価」を大きく上回り違法である。

オ したがって、本件土地と新大阪土地は、前者は駐車場の敷地、後者は建物の敷地というように利用状況が異なること、一体としての取引の単位になるものではないこと、一体評価を行う必要がないことから、一体をなしているとは認められない。

（３）争点（２）（不当利得返還請求の可否）について

（原告らの主張）

被告は、平成 1 2 年度から平成 2 0 年度まで、平成 2 1 年度と同様の課税をしており、原告らの過払税金合計額は、別紙 3 「固定資産税額の計算」のうち、「差引〔４〕－〔３〕（過大納税額）」の「1 2 年度」欄から「2 0 年度」欄に記載のとおり、1 0 5 万 4 5 6 9 円となる。

（被告の主張）

否認ないし争う。高松市長の課税処分は適法である。

### 第 3 当裁判所の判断

#### 1 争点（１）（一画地評価の可否）について

（１）土地に対する固定資産税は、個々の土地の収益性の有無に関わらず、土地の資産価値に着目し、そ

の所有という事実自体に担税力を認めてその所有者に対して課する一種の財産税と解されることからすると、登録価格の算定基礎となる「適正な時価」（法 3 4 1 条 5 号）とは、基準年度にかかる賦課期日において、正常な条件の下に成立する当該土地の取引価格、すなわち、客観的な交換価値をいうものと解され、土地課税台帳等に登録された価格が賦課期日における当該土地の客観的な交換価値を上回れば、当該価格の決定は違法となるというべきである（最高裁判所平成 1 5 年 6 月 2 6 日第一小法廷判決・民集 5 7 卷 6 号 7 2 3 頁）。

また、法は、固定資産の評価の基準並びに評価の実施の方法及び手続を、技術的かつ細目的な基準である評価基準に委ねたものであり、評価基準は、全国一律の統一的な評価基準による評価によって、各市町村全体の評価の均衡を図り、評価に関与する者の個人差に基づく評価の不均衡を解消するための制度として一般的合理性を有していることから、登録価格が評価基準によって決定される価格を上回らなければ、当該登録価格は賦課期日における「適正な時価」を上回らないことを推認できると解するのが相当である。そこで、土地課税台帳等に登録された基準年度の土地の価格についての審査決定の取消訴訟においては、審査決定の実体法上の適法要件として、固定資産評価審査委員会の認定した価格が、基準年度に係る賦課期日における当該土地の適正な時価又は評価基準によって決定される価格を上回るものでないかどうかを、審理、判断すべきものである。

（2）ところで、評価基準の画地計算法によれば、画地の認定は、土地課税台帳等に登録された一筆の宅地を一画地とするのが原則とされる。これは、宅地の評価は、その利用価値に着目して評価するのであるから、理論上は登記簿上の筆にこだわらず実際の利用状況に従って画地を認定して評価するのが相当であるが、現実には、家屋の連たんする市街地においては、ビルの敷地等特定のものを除き事務的、技術的に困難であることなどを総合勘案して、一筆一画地での評価を原則としたものである。

しかし、画地計算法の適用にあたり、一筆一画地の原則を厳格に貫くと、各筆の宅地の形状、利用状況等に照らし、当該評価方法が法 3 4 1 条 5 号の「適正な時価」、すなわち、客観的な交換価値を上回るなどして合理性を欠く場合も生ずる。そこで、本件ただし書は、各筆の宅地の評価額に大きな不均衡が生ずる場合に、評価上の均衡を保つために一筆一画地の原則の例外を認めたものと解され、かかる趣旨からすれば、本件ただし書の、隣接する二筆以上の宅地を「合わせる必要がある場合」とは、隣接する二筆以上の宅地が一体として利用されているなど、その形状、利用状況からみて一筆の範囲を超えて一体をなしていると認められるだけでなく、各筆の宅地につき一筆一画地の原則を適用したのでは当該宅地の「適正な時価」、すなわち、客観的な交換価値から乖離する場合をいうものと解するのが相当である。その例としては、隣接する二筆以上の宅地にまたがり一個又は数個の建物が存在し一体として利用されている場合や、隣接する二筆以上の宅地について、それらの筆ごとに一個又は数個の建物があり、建物が一体として利用されている場合などが考えられる（甲 1 1，乙 1 0）。

また、本件ただし書適用の前提として、当該土地が「宅地」と評価される必要があることは本件ただし書の文言からしても明らかであるところ、固定資産評価における「宅地」該当性の判断は、必ずしも不動産登記簿上の地目と同一である必要はなく、当該土地の現況及び利用目的に重点を置き、土地全体としての状況を観察して認定すべきである（評価基準第 1 章第 1 節一）。

（3）そこで、本件土地が宅地に該当するか、また、本件ただし書にいう、隣接する二筆以上の宅地を「合

わせる必要がある場合」に該当するかを検討するに、前提事実（第 2・2（1）及び（2））、証拠（甲 1～3，14，乙 1～8〔枝番号のあるものは枝番号を含む〕）及び弁論の全趣旨によれば、次の事実が認められる。

ア 原告らは、本件土地の共有者であり、本件土地を新大阪に駐車場として賃貸している。そして、新大阪は、新大阪土地及び新大阪建物の所有者である。

イ 新大阪土地には新大阪建物が建築されているが、本件土地には建物は存在しない。また、本件土地と新大阪土地にまたがる一個又は数個の建物も存在しない。

ウ 本件土地は新大阪土地の北側に隣接する土地であり、両土地の境界部分には他の舗装部分とは色の異なる帯状の舗装がなされているが、フェンス等の仕切りや段差はない。本件土地は、西側道路よりも約 80 センチメートル嵩上げされ、新大阪土地と段差が生じないようにになっている。

エ 新大阪は、新大阪建物において、「ギフトデパート新大阪」という名称で香川県物産、特産品の販売、各種ギフト用品の販売等をする店舗を経営しており、新大阪建物部分を除く新大阪土地及び本件土地は、全面がアスファルトで舗装され、ギフトデパート新大阪の駐車場及び通路として使用されている。本件土地には、「お客様用駐車場」などのかかれた新大阪の看板が設置され、ギフトデパート新大阪の駐車場であることが明らかにされている。また、本件土地及び新大阪土地の周囲は、東側国道に面した出入口付近を除いて一体のフェンスで囲まれている。

オ 本件土地の不動産登記簿上の地目は田であり、新大阪土地の不動産登記簿上の地目は宅地である。なお、本件土地の地積は 724 平方メートルである。

カ 新大阪土地は、路線価 1 平方メートルあたり 6 万 9000 円の東側国道及び同 2 万 1000 円の西側道路の双方に接しているが、本件土地は西側道路にのみ接しており、新大阪土地を通ることなく、西側道路に出入りすることが可能である。

（4）（3）の認定事実からすれば、基準年度における賦課期日である平成 21 年 1 月 1 日時点における本件土地の現況は駐車場であり、本件土地上に建物もなく、建物の敷地には該当しない。

そして、上記認定事実によれば、本件土地は、原告らと新大阪との賃貸借契約によって、新大阪建物部分を除く新大阪土地とともに、隣接する新大阪土地にある新大阪建物への来店客のために駐車場として利用されているに過ぎず、かかる使用態様からすると、直ちに本件土地が新大阪土地に便益を与え、又はその効用に必要土地であるとは認めがたく、また、客観的に分譲宅地等のように各建物の敷地の用に供されるものであることが明らかであるとも認めがたい。

したがって、本件土地は雑種地に該当するものというべきであって、宅地に該当するものとは認められない。

（5）更に、本件土地と新大阪土地を「合わせる必要がある場合」に該当するかについて検討してみると、上記（3）の認定事実のとおり、本件土地は新大阪土地とはその所有者を異にし、原告らが新大阪に賃貸して新大阪において駐車場として利用しているに過ぎない上、本件土地は、単にアスファルトで舗装されただけで、本件土地と新大阪土地にまたがる建物も存在しないことからすれば、本件土地と、所有者を異にする新大阪土地を合わせてこれらを一体として取引の対象にすることが社会通念に照らして当然であると認めることはできないから、画地計算法の適用において、その所有者を異にする本件土地と新大阪土地

を区分したのでは、これら各土地の適正な時価、すなわち客観的な交換価値から乖離する場合に該当するということとはできない。

したがって、本件ただし書にいう「合わせる必要がある場合」に該当するとも認められない。

(6) 以上によれば、本件土地の「適正な時価」は、路線価 1 平方メートルあたり 6 万 9 0 0 0 円の東側国道ではなく、同 2 万 1 0 0 0 円の西側道路の路線価を基準とすべきこととなるから、高松市固定資産評価審査委員会の認定した価格が、基準年度における賦課期日である平成 2 1 年 1 月 1 日時点の本件土地の「適正な時価」を上回することは明らかであり、本件棄却決定は違法なものとなる。そして、本件土地の「適正な時価」を認定することはできないから、その認定を改めて高松市固定資産評価審査委員会にさせるため、本件棄却決定の全部を取り消すのが相当である。

したがって、原告らの本件棄却決定の取消を求める請求には理由がある。

## 2 争点（2）（不当利得返還請求の可否）について

固定資産税の賦課は行政処分であり、その処分に違法があっても、その違法が重大かつ明白で当該処分を当然無効ならしめる場合を除き、当該処分は適法に取り消されない限り完全にその効力を有するものと解されるから、当該賦課処分に基づく納税額の受領には法律上の原因があり、不当利得にはならないというべきである。

この点、証拠（甲 1 3 [枝番号を含む]）及び弁論の全趣旨によれば、高松市長は、平成 1 2 年度ないし平成 2 0 年度の本件土地の固定資産評価についても本件ただし書を適用したと認められるところ、平成 1 2 年度ないし平成 2 0 年度についても、平成 2 1 年度と同様、本件ただし書を適用すべき事情は証拠上認められず、各賦課処分も違法なものであったといわざるを得ない。

しかしながら、前記認定のとおり、本件土地と新大阪土地の位置関係、本件土地の使用方法に加え、財団法人地方財務協会による固定資産評価基準解説では、本件ただし書を適用できる例として「隣接する二筆以上の宅地について、建物の有無又はその所在の位置に関係なく塀その他の囲いにより一体として利用されている場合」、「隣接する二筆以上の宅地について、一体として利用されている場合」があるとされ（甲 1 1、乙 1 0）、本件土地と新大阪土地についても、形式的にはそれらの場合に該当するとみうることなどに照らすと、高松市長の平成 1 2 年度から平成 2 0 年度の賦課処分は、その判断において必ずしも著しい誤りがあったとまではいえない。そうすると、上記各賦課処分につき、重大かつ明白で当該処分を当然無効ならしめる違法があるとまでは認められない。

したがって、被告による平成 1 2 年度から平成 2 0 年度までの固定資産税の受領には法律上の原因があるから、原告らの不当利得返還請求には理由がない。

## 第 4 結論

以上のとおり、原告らの請求のうち、本件棄却決定の取消しを求める部分には理由があるから認容し、不当利得返還請求には理由がないから棄却することとし、主文のとおり判決する。

高松地方裁判所民事部

裁判長裁判官 横溝邦彦 裁判官 大野昭子 裁判官 岸田二郎

（別紙 1）物件目録《一部略》

2階 207.89平方メートル

3階 209.99平方メートル

（2）所在 高松市<以下略>

家屋番号 α 番×

種類 事務所・倉庫

構造 鉄骨コンクリートブロック造陸屋根2階建

床面積 1階 235.45平方メートル

2階 244.37平方メートル

（附属建物の表示）

符号 1

種類 倉庫

構造 鉄骨造鋼板葺平家建

床面積 47.53平方メートル

（別紙2）《略》

（別紙3）固定資産税額の計算