

諮問番号：平成 28 年度高行審諮問第 1 号

答申番号：平成 28 年度高行審答申第 1 号

答申書

1 審査会の結論

本件審査請求は棄却されるべきとの審査庁の諮問に係る判断は、妥当である。

2 審査関係人の主張の要旨

(1) 審査請求人の請求の要旨

高知市長の平成28年4月1日付けの審査請求人に対する平成28年度分高知市固定資産税の賦課処分（のうち高知市〇〇〇〇〇〇〇〇，宅地〇㎡，価格〇〇〇円，税相当額〇〇〇円）に係る処分を取り消すとの裁決を求める。

(2) 審査請求人の主張

審査請求人は、審査請求書及び反論書において以下の点により高知市において高知市〇〇〇〇〇〇〇〇の土地（以下「本件土地」という。）の所在が確認できないことから、本件処分は違法であると主張している。

ア 本件土地は、登記簿には存在しているが、登記所に備付けの地図に準ずる図面（以下「公図」という。）にその記載がされていない。

イ 高知市〇〇〇〇〇〇（住居表示後は〇〇〇〇〇〇〇〇。以下「本件隣接土地」という。）について昭和〇年〇月〇日に作成された地役権図面（以下「地役権図面」という。）において、処分庁の主張する場所に本件土地は存在していない。

ウ 本件隣接土地及び高知市〇〇〇〇〇〇（住居表示後は〇〇〇〇〇〇〇〇）の土地に審査請求人が建築したマンション（以下「マンション」という。）に係る高知市の建築確認（昭和〇年〇月〇日確認）について、当該建築確認を受けるために提出した建築計画概要書及び同概要書に添付した配置図（以下「配置図」という。）には、本件土地について記載していないが、処分庁がその所在を主張する本件土地の場所が当該マンションの敷地に含まれているにもかかわらず、高知市は訂正を求めなかった。

エ 処分庁がその所在を主張する本件土地の場所は、高圧線下に位置しているが、固定資産税の評価について、「固定資産税の評価算定に用いる補正率として市町村長の行う所要の補正Ⅱ—7 高圧線下補正」（以下「高圧線下補正」という。）を適用していない。

オ 処分庁は、当該地区の切図を申請した場合も、「この公図の写し（再製年月日昭和〇年〇月〇日）は、昭和〇年から分合筆等の修正をしていません。」として本件土地の記載のない切図（以下「再製切図」という。）を交付している。

カ 審査請求人は、本件隣接土地を平成〇年〇月〇日に売買を原因として所有権を移転したが、本件隣接土地に係る公図を確認した上で売買契約を結んでおり、

本件土地がマンションの敷地内に存在しないと認識している。

キ 処分庁は、前記ウないしオにより本件土地の存在を否定しておきながら、固定資産税の課税については処分庁が作成し保管する地番図（以下「地番図」という。）に記載があるから適法であると主張するのであれば、過去の処分庁職員の事務処理に対し大きな疑義が生じるものであり、正常な処理がされてきているとは到底考えられない。

ク 和紙の切図から再製切図の間に処分庁の中で何らかの事情があり変更されたため、前記エ及びオの対応となり、本件土地の記載のない再製切図の内容が正しく、所在の消えた本件土地に対して課税するほうが違法ではないかと考える方が自然である。

ケ 地番図が正しく課税が適法であると主張するのであれば、地方税法（昭和25年法律第226号。以下「法」という。）第381条第7項に基づき、処分庁が地図訂正の申出を行い、公図の訂正をし、その土地の所在を明らかにした上で課税すべきである。

(3) 審査庁の判断

審査請求人の主張にはいずれも理由がなく、処分庁が主張する場所に本件土地が存在すると考えることには合理性があり、よって、処分庁が行った本件処分は違法又は不当な点はない。

本件審査請求には理由がないから、行政不服審査法第45条第2項の規定により、裁決で、本件審査請求を棄却することが適当である。

3 審理員意見書の要旨

(1) 結論

本件審査請求には理由がないから、行政不服審査法第45条第2項の規定により、棄却されるべきである。

(2) 本件処分に係る法令等の規定

ア 固定資産税は、法第5条の規定に基づき市町村が課する普通税であり、固定資産を課税客体として固定資産所在の市町村において課するとされている。

イ 法第343条第1項及び第2項の規定により固定資産税の賦課及び徴収は、原則として登記簿に所有者として登録されている者を納税義務者とし、賦課期日（当該年度の初日の属する年の1月1日）現在の所有者に対し納税通知書を交付し行うこととされている。

ウ 法第349条の規定により固定資産税は、原則として賦課期日における価格を課税標準として課するものであり、その価格は法第410条第1項の規定により市町村長が決定する。また、価格の決定に当たっては、法第403条第1項の規定により総務大臣が定めた固定資産評価基準（以下「評価基準」という。）によって行わなければならない。

エ 評価基準において、土地の評価は地目の別に定める評価の方法によって行うこととされており、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が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とされている。

(3) 認定事実

ア 本件土地は、大正〇年に高知市〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇の土地が本件土地及び同〇〇〇〇の2筆に分筆したことによりできた土地であり、昭和〇年〇月〇日の売買による所有権の移転及び平成〇年〇月〇日の相続による所有権の移転がされていること、また、平成〇年〇月〇日の相続による所有権の移転により審査請求人が本件土地の所有者となっていることが、本件土地に係る閉鎖登記簿及び登記事項証明書から認められる。

イ 本件土地は、処分庁が保有する地番図及び和紙の切図に記載があることが認められる。

ウ 本件土地は、登記簿上の地目は「畑」であるが、課税台帳においては「宅地」となっていることが認められる。

エ 一方、本件土地は、処分庁が保有する再製切図並びに本件隣接土地に係る公図及び地役権図面に記載がないことが認められる。

(4) 審理員の判断

本件処分に係る賦課期日である平成28年1月1日（以下「本件賦課期日」という。）において、本件土地の登記簿上の所有者は、前記認定事実アのとおり審査請求人である。そうすると、その余の事実を考慮するまでもなく、本件審査請求には理由がないと言うべきであるが、なお、審査請求人が高知市において本件土地が確認できないと主張している点に関し、本件土地が本件賦課期日に存在しているか、そしてその場所はどこかを明らかにするとともに、本件処分の違法性の有無について検討する。

ア 土地の所在を確認するためには、和紙の切図、公図、地役権図面及び再製切図（以下「旧公図等」という。）並びに地番図が参考資料となるが、旧公図等は、合筆又は分筆の都度、加除等がなされるばかりでなく、公図自体も数度の改変を経ており、その過程の中で遺漏等が散見されるなどしていることは公知の事実であるから、現在の公図及びそれを基に作成された地役権図面等は必ずしも正確であるとは言えない。一方、地番図は、旧公図等を基に、登記簿上の所有者や地積、航空写真による土地の形状等を踏まえて作成されたものであり、旧公図等に比べて比較的正確なものと言うことができるが、いずれにしても、固定資産税の課税に当たっては、旧公図等及び地番図は、土地の場所を特定するための一つの参考資料に過ぎないものである。そのため、土地の所在等は、旧公図等及び地番図、登記簿等を踏まえ、総合的に判断して特定することになる。

イ 本件土地については、土地が消滅したという特段の事情は見当たらないし、本件土地の合筆又は分筆が行われていないことや、過去において本件土地について相続登記や所有権移転登記がなされていることをみても、本件土地が何らかの形で存在していることに疑いを差し挟む余地はない。

ウ 次に、本件土地が存在するとすれば、その場所がどこであるかが問題となるが、旧公図等及び地番図の位置や地積、過去の所有権移転の変遷等を考慮すれば、処分庁の認定した位置以外に所在すると考える根拠は見当たらないことから、和紙の切図や地番図に記載された位置と認定することが妥当である。そう

- すると、現地の状況からいっても、本件土地の現況地目は宅地であるということになり、この点においても、処分庁の認定を不合理であるとする理由はない。
- エ 審査請求人は、高知市において本件土地の所在が確認できないことから本件処分は違法であると主張する。しかしながら、その主張は、公図に本件土地の記載がないことのみを前提としているもので、前述した公図の精度からすれば、公図に本件土地の記載がないことのみをもって本件土地が存在しないと断ずることは困難である。
- オ また、審査請求人は、過去において本件土地がないことを前提として建築確認、地役権設定及び売買といった行為がなされていると主張する。しかしながら、これらの行為は、それぞれの当事者が、公図を実際の土地の状況であると認識して行われたものと考えられることから、本件土地が存在しないことの証拠にはなり得ず、本件土地の存在を否定する公図以外の証拠となる事実等が審査請求人から示されていないことを併せ考えれば、審査請求人の主張はその根拠を欠いていると言わざるを得ない。
- カ さらに、審査請求人は、本件土地がマンション敷地内に存在しないと認識していると主張するが、所有権の移転により審査請求人が本件土地の所有者となっていることから、存在しない土地について売買や相続が行われたと考えるのは社会通念上困難である。そして、これに関して審査請求人は何らの根拠も示していないのであるから、当該主張には理由がない。
- キ なお、本件土地の評価に係る部分については、法第432条第3項の規定により、本件処分についての不服の理由とすることができない。
- 以上のことから、審査請求人の主張にはいずれも理由がなく、処分庁が主張する場所に本件土地が存在すると考えることには合理性があり、よって、処分庁が行った本件処分に違法又は不当な点はない。

4 調査審議の経過

当審査会における調査審議の経過は次のとおりである。

- 平成 29 年 1 月 5 日 諮問書の受理
- 平成 29 年 1 月 19 日 第 1 回審議
- 平成 29 年 2 月 9 日 審査請求人（代理人）からの主張書面等の受理
- 平成 29 年 2 月 22 日 第 2 回審議
- 平成 29 年 3 月 23 日 第 3 回審議

5 審査会の判断の理由

(1) 本件審査請求に係る審理手続について

当審査会に提出された諮問書の添付書類等によれば、本件審査請求に関する審査庁及び審理員の審理の経過は次のとおりである。

- ア 審査請求人は、平成28年6月27日付けで、審査庁に対し、本件処分の取消しを求める審査請求をした。
- イ 審査庁は、本件審査請求を担当する審理員として、総務部副部長〇〇〇〇を指名した。

ウ 審理員は、処分庁に対して弁明書の求めを行い、処分庁は、平成28年8月30日付けで審理員に対し弁明書及び資料を提出した。

エ 審理員は、審査請求人に対して弁明書の写しを送付するとともに反論・意見の求めを行い、審査請求人は、平成28年9月30日付けで、審理員に対して反論書を提出した。

オ 審理員は、処分庁に対して反論書の写しを送付するとともに再弁明できる旨の通知を行い、処分庁は、平成28年10月20日付けで、審理員に対して再弁明を行わない旨の通知を行った。

カ 審理員は、平成28年12月9日に、処分庁に所属する職員である財務部資産税課課長〇〇〇〇に対して電話により質問を行い、同日付けで質問結果記録書を作成した。

キ 審理員は、平成28年12月20日付けで、審査庁に対して審理員意見書及び事件記録を提出した。

ク 審査庁は、平成28年12月26日付けで、当審査会に対して諮問を行った。

以上のとおり、本件審査請求に係る審査庁及び審理員の審理手続については、行政不服審査法の規定に従い適正な審理手続が行われたものと認められる。

(2) 審査関係人から提出された主張書面等について

当審査会は、審査請求人（代理人）より提出された主張書面を平成29年2月9日付けで受理した。当該主張書面による審査請求人の主張の要旨は、次のとおりである。

ア 処分庁は、公図と地番図で本件土地の記載の有無は認めている。しかし、再製切図には、本件土地の筆界及び地番は記載されていない。これについて処分庁は何ら弁明していないにも関わらず、地番図をもって所在を確認し処分は適法であると主張するのは矛盾がある。

イ 地番図が正しく課税が適法であると主張するのであれば、法第381条第7項に基づき、処分庁が地図訂正の申出を行い、公図の訂正をし、その土地の所在を明らかにした上で課税すべきである。

ウ よって、本件処分は、公図及び再製切図により所在の確認ができないのであり、課税処分は違法不当であるから本件処分は取り消されるべきである。

(3) 本件審査請求の争点について

ア 固定資産税の賦課処分に関しては、「固定資産税は、固定資産が所在する市町村から提供される行政サービスの恩恵に浴することで、当該固定資産のもつ効能が発揮されることに対する対価として、応益税としての性格をもつものであることに鑑みると、登記簿上に土地が存在しても、実体としての土地が存在していなければ、課税の根拠がなく課税要件を欠くと言わざるを得ない」、また、「市町村長が、当該年度の賦課期日における固定資産の所有者に課税するためには、実地調査の結果を踏まえ、現況において、課税対象である当該固定資産が、他の土地建物と識別可能な程度に特定して存在していることが必要といふべきである。」（平成26年9月29日／広島高等裁判所松江支部／判決／平成25年（行コ）9号）とされている。

したがって、処分庁が審査請求人に対して本件土地に係る固定資産税の賦課

処分を行うためには、実体としての土地が存在することと、処分庁による実地調査の結果を踏まえて、本件土地が他の土地と識別可能な程度に特定されることが必要である。

イ 審理員意見書においては、本件土地の登記簿上の所有者が審査請求人である事実のみをもって本件審査請求には理由がないと言うべきであるとしているが、上記判決を踏まえ、当審査会においては、本件審査請求における争点として、第1に、本件土地の実体的な所在、第2に、法第381条第7項に基づく地図修正の申出の有無が賦課処分の違法性に及ぼす影響について検討する。

(4) 争点1 本件土地の実体的な所在について

ア 審査請求人は、公図、地役権図面及び再製切図に本件土地の記載がないことをもって、本件土地の所在が高知市において確認できないと主張している。さらに、審査請求人が昭和〇年に行った建築確認申請時に提出した配置図に本件土地の記載が無かったにもかかわらず高知市が訂正を求めなかったこと、本件土地が処分庁の主張する位置にあるならば高圧線下補正が適用されているべきこと及び審査請求人が処分庁から本件土地の記載のない再製切図の交付を受けていることをもって、処分庁は本件土地の存在を否定しており、本件土地の所在を特定できていないと主張している。

イ これに対して処分庁は、地番図及び和紙の切図により本件土地の位置を特定したとしている。また、本件土地の閉鎖登記簿の謄本及び登記簿の全部事項証明書により、本件土地は大正〇年に発生したものであり、現在に至るまで他の土地と合筆又は分筆したという事実がないとして、本件土地が引き続き処分庁の特定した位置に存在していると主張している。

ウ 一般に、土地の所在について疑義が生じた場合、その認定においては、前記審理員意見書の要旨にもあるとおり、旧公図等はその信頼性において一定の制限があると見なされていることから、旧公図等及び登記簿等を資料としながら歴史にさかのぼって検討する必要があると考えられる。

この見解に基づき本件土地の所在について総合的に検討すると、本件土地は、本件土地の閉鎖登記簿の謄本により大正〇年に高知市〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇の土地が分筆したことにより発生したこと、確認できる最も古い資料である和紙の切図にその場所の記載があり、その記載の内容は本件土地の閉鎖登記簿の謄本の記載と合致することから、大正〇年において当該場所に本件土地が存在していたと判断することが妥当である。

また、本件土地の閉鎖登記簿の謄本及び登記簿の全部事項証明書を見ると、本件土地が合筆又は分筆したという事実は確認できず、本件土地は、大正〇年から現在に至るまで処分庁の主張する位置に存在すると考えるのが合理的である。

さらに、本件土地の地目については、本件土地の登記簿の全部事項証明書に記載の地目が「畑」であるところ当該納税通知書では「宅地」となっているが、これは本件土地の現況の地目と一致していることが処分庁提出の航空写真から認められる。

エ 次に、本件土地の所在に関する審査請求人のその他の主張について検討する。

審査請求人の主張のとおり昭和〇年の建築確認申請時に提出した配置図に本件土地についての記載がないことに対して高知市が訂正を求めなかった事実があったとしても、建築確認申請はそもそも本件処分との関連性がなく、当該事実が本件土地の所在の判断に何らかの影響を及ぼすものではないこと、また、高圧線下補正の適用の有無については土地の所在を前提とした固定資産の評価に係る事項であり、土地が存在しないとする理由とはならないこと、さらに、再製切図については当該再製切図に「この公図の写し」との記載が認められるとおり記載内容において公図と同一のものであると考えられるのであり、公図の写しとしての再製切図の交付をもって、処分庁が本件土地の存在を否定しているとまでは判断できない。

オ 以上のとおり、本件処分において、処分庁は、本件土地の所有者に課税するための実地調査の結果を踏まえ、現況において本件土地が他の土地と識別可能な程度に特定して存在することを確認していると考えるのが妥当であることから、本件土地の所在が特定できないとする審査請求人の主張には理由がない。

(5) 争点2 法第381条第7項に基づく地図修正の申出の有無が賦課処分の違法性に及ぼす影響について

ア 審査請求人は、地番図が正しく課税が適法であれば、処分庁が法第381条第7項に基づく地図修正の申出を行い、公図の修正をし、その土地の所在を明らかにした上で課税すべきと主張している。

イ 法第387条第7項の趣旨は、登記簿に登記されるべき土地又は家屋があっても申請義務者である所有者等が申請を怠ったことによって、これが登記簿に登記されない場合もあるし、また、登記されているものであっても、地目の変換、増築、改築等の事実があるにもかかわらず登記の修正が行われず、土地又は家屋の現状と登記簿の登記が相違する場合があります、このような場合には、市町村が備える土地課税台帳又は家屋課税台帳についても当然その登録又は登録の修正がなされないことになり、固定資産税の課税上支障が認められることが予想されるので、市町村長は登記所に対し、そのすべき登記又は登記の修正の措置をとるよう申し出ることができるものとしているものである。

登記の申請は、土地等の所有者又は利害関係者からの申出によってなされるのが通例であるところ、法第387条第7項は、本件で言えば、不動産登記法（平成16年法律第123号）第14条に基づき、登記所に備え付けられる地図等（以下「地図等」という。）の誤りを訂正するため、登記所の職権行動を促す措置であることから、審査請求人が主張するように、地図等に誤りがある場合に、地図等の修正の申出がなされていないことをもって、課税処分が違法性を帯びることを規定したものと解すことはできない。

ウ 以上のとおり、法第387条第7項に基づく地図等の修正の申出がなされていないことが、本件土地への固定資産税の賦課処分の違法性判断に影響を及ぼすものとは考えられない。

(6) 結論

以上のとおり、審査請求人の主張にはいずれも理由がなく、本件審査請求は棄

却されるべきであり，行政不服審査法第45条第2項の規定により本件審査請求は棄却されるべきとの審査庁の諮問に係る判断は，妥当である。

6 調査審議を行った合議体の委員氏名

審査長	大塚	丈
委員	赤間	聡
委員	高林	藍子
委員	森田	恵介
委員	山中	尊滋