

# 地方自治 判例情報

要旨：伊東 健次

## 固定資産評価審査決定取 消請求事件

最高裁判所二小 平成25年7月12  
日判決 平成24年（行ヒ）第79号  
破棄差戻し

一審 不明

二審 東京高等裁判所 平成23年  
10月20日判決 平成22年（行コ）  
第336号  
行政敗訴

（要旨）

固定資産税課税台帳に登録され  
た基準年度における土地の価格が  
評価基準によって決定される価格  
を上回る場合には、同期日におけ  
る当該土地の客観的な価値基準と  
しての適正な時価を上回るか否か  
にかかわらず、その登録価格の決  
定は違法となるものというべきで  
あり、また、評価対象の土地に適  
用される評価基準の定める評価方  
法が適正な時価を算定する方法と  
して一般的な合理性を有するもの  
であり、かつ、当該土地の基準年  
度における係る賦課期日における  
登録価格がその評価方法に従って  
決定された価格を上回るものでは

ない場合には、その登録価格は、  
その評価方法によっては適正な時  
価を適切に算定することのできな  
い特別の事情の存しない限り、同  
期日における当該土地の客観的な  
交換価値としての適正な時価を上  
回るものではないと推認するのが  
相当であり、以上に鑑みると、土  
地の基準年度の係る賦課期日にお  
ける登録価格が違法となるのは、  
当該登録価格が、①当該土地の適  
用される評価基準に定める評価方  
法に従って決定された価格を上回  
るときであるか、あるいは、②こ  
れを上回るものではないが、その  
評価方法が適正な時価を算定する  
方法としては一般的な合理性を有  
するものではなく、又はその評価  
方法によっては適正な時価を適切  
に算定することができない特別な  
事情が存する場合であって、同期  
日における当該土地の客観的な交  
換価値としての適正な時価を上回  
るときであるということができる。

### 〔関連法規〕

地方税法388条1  
項、403条1項、  
固定資産評価基準

## 判 決

〔主 文〕

原判決中上告人に関する部分を  
破棄する。

前項の部分につき、本件を東京  
高等裁判所に差し戻す。

〔理 由〕

上告代理人X、同Y、同Zの上  
告受理申立て理由第3及び第4の  
4について

1 本件は、東京都D市内の区  
分建物（不動産登記法2条22号）  
を共有し、その敷地権（同法44条  
1項9号）に係る固定資産税の納  
税義務を負う上告人が、D市長に  
より決定され土地課税台帳に登録  
された上記敷地権の目的である各  
土地の平成21年度の価格を不服と  
して、D市固定資産評価審査委員  
会（以下「本件委員会」という。）  
に対し審査の申出をしたところ、  
これを棄却する旨の決定（以下「本  
件決定」という。）を受けたため、  
被上告人を相手に、その取消し等  
を求める事案である。

2 原審の確定した事実関係等

の概要は、次のとおりである。

(1) 上告人及びAは、上告人を登記名義人として、原判決別紙物件目録(専有部分の建物の表示)記載の区分建物及びその敷地権を共有している。この敷地権の目的である土地が同日録(敷地権の目的である土地の表示)記載1ないし9の各土地(以下「本件各土地」という。)である。

(2) 本件各土地を含む一帯の土地は、共同住宅であるE団地の敷地等であり、D市の都市計画において都市計画法8条1項1号所定の第一種中高層住居専用地域と定められている。当該地域の指定建ぺい率は60%、指定容積率は200%である(同条3項2号イ、ハ)。E団地は、D市の都市計画において定められた同法11条1項8号所定の「一団地の住宅施設」であるところ、本件各土地のうちE団地の敷地である原判決別紙課税明細目録記載1ないし3の各土地(同別紙物件目録(敷地権の目的である土地の表示)記載1、2及び5の各土地の課税対象部分。以下「本件敷地部分」という。)については、上記都市計画において、建ぺい率が20%に、容積率が80%

にそれぞれ制限されている(同条2項、同法施行令6条1項7号)。

(3) D市長は、本件各土地について、地方税法341条6号の基準年度に当たる平成21年度の価格を決定し、これを土地課税台帳に登録した。このうち本件敷地部分につき登録された価格(以下「本件敷地登録価格」という。)は、原判決別紙課税明細目録記載1の土地については26億0357万6166円、同2の土地については2億5557万4844円、同3の土地については25億9418万6372円であり、これらの1㎡当たりの価格は16万4560円である。

(4) 上告人は、平成21年7月2日頃、本件委員会に対し、本件各土地に係る平成21年度の土地課税台帳に登録された価格につき、上記(2)の建ぺい率及び容積率の制限を適切に考慮していないとして審査の申出をしたところ、本件委員会は、上告人の審査の申出を棄却する旨の本件決定をした。

3 原審は、上記事実関係等の下において、要旨次のとおり判断し、上告人の請求をいずれも棄却すべきものとした。

地方税法434条に基づく固定資産評価審査委員会の決定の取消しの訴えにおいては、原則として固定資産課税台帳に登録された価格が適正な時価を超えた違法があるかどうかを審理判断の対象となるべきものであり、例外的に固定資産評価審査委員会の審査決定の手續に不服審査制度の根幹に関わり結論に影響がなくても違法として取り消されなければ制度の趣旨を没却することとなるような重大な手続違反があった場合に限り、固定資産評価審査委員会の決定を取り消すこととなると解すべきである。上告人は、本件敷地登録価格につき、その決定には標準宅地の適正な時価の評定の誤りなど多くの誤りがあり、同法388条1項の固定資産評価基準(以下「評価基準」という。)によって決定された価格とはいえない旨主張するが、それは、上記の重大な手続違反を主張するものではなく、適正な時価を超えた違法があると主張するに帰するものであるから、本件敷地登録価格の決定の適法性の判断に当たっては適正な時価を超えているかどうかを検討すれば

必要かつ十分である。

そして、本件敷地部分に関しては、上告人と被上告人が提出した各鑑定意見書により認められる諸般の事情を総合考慮すると、平成21年度の賦課期日における本件敷地部分の適正な時価は本件敷地登録価格を上回るものと認められるから、本件敷地登録価格の決定が違法となることはない。

4 しかしながら、原審の上記判断は是認することができない。その理由は、次のとおりである。

(1) ア 地方税法は、土地に対して課する基準年度の固定資産税の課税標準を、当該土地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又は土地補充課税台帳に登録されたもの(以下、これらの台帳に登録された価格を「登録価格」という。)とし(349条1項)、上記の価格とは「適正な時価」をいうと定めている(341条5号)ところ、上記の適正な時価とは、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と解される。したがって、土地の基準年度に係る賦課期日における登録価格が同期日における当該土地の客観的な交換価値を上回れ

ば、その登録価格の決定は違法となる（最高裁判平成10年（行ヒ）第41号同15年6月26日第一小法廷判決・民集57巻6号723頁参照）。

イ また、地方税法は、固定資産税の課税標準に係る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総務大臣（平成13年1月5日以前は自治大臣。以下同じ。）の告示に係る評価基準に委ね（388条1項）、市町村長は、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と定めている（403条1項）。これは、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に、固定資産の価格は評価基準によって決定されることを要するものとする趣旨である（と解され（前掲最高裁判平成15年6月26日第一小法廷判決参照）、これを受けて全国一律に適用される評価基準として昭和38年自治省告示第158号が定められ、その後数次の改正が行われている。これらの地方税法の規定及びその趣旨等に鑑みれば、固定資産税の課税においてこのような全国一律の

統一的な評価基準に従って公平な評価を受ける利益は、適正な時価との多寡の問題とは別にそれ自体が地方税法上保護されるべきものということができるとは、したがって、土地の基準年度に係る賦課期日における登録価格が評価基準によって決定される価格を上回る場合には、同期日における当該土地の客観的な交換価値としての適正な時価を上回るか否かにかかわらず、その登録価格の決定は違法となるものというべきである。

ウ そして、地方税法は固定資産税の課税標準に係る適正な時価を算定するための技術的かつ細目的な基準の定めを総務大臣の告示に係る評価基準に委任したものであること等からすると、評価対象の土地に適用される評価基準の定める評価方法が適正な時価を算定する方法として一般的な合理性を有するものであり、かつ、当該土地の基準年度に係る賦課期日における登録価格がその評価方法に従って決定された価格を上回るものでない場合には、その登録価格は、その評価方法によっては適正な時価を適切に算定することのできない特別の事情の存しない限り、同期日における当該土地の客観的な交換価値としての適正な時価を上回るものではないと推認する（最高裁判平成11年（行ヒ）第182号同15年7月18日第二小法廷判決・裁判集民事210号283頁、最高裁判平成18年（行ヒ）第179号同21年6月5日第二小法廷判決・裁判集民事231号57頁参照）。

エ 以上に鑑みると、土地の基準年度に係る賦課期日における登録価格の決定が違法となるのは、当該登録価格が、①当該土地に適用される評価基準の定める評価方法に従って決定される価格を上回るとき（上記イの場合）であるか、あるいは、②これを上回るものではないが、その評価方法が適正な時価を算定する方法として一般的な合理性を有するものではなく、又はその評価方法によっては適正な時価を適切に算定することのできない特別の事情が存する場合（上記ウの推認が及ばず、又はその推認が覆される場合）であって、同期日における当該土地の客観的な交換価値としての適正な時価を上回るとき（上記アの場合）であるということができる。

（2）ア 上記（1）に説示したところによれば、本件敷地登録価格の決定及びこれを是認した本件決定の適法性を判断するに当たっては、本件敷地登録価格につき、適正な時価との多寡についての審理判断とは別途に、上記（1）エ①の場合に当たるか否か（前記2（2）の建ぺい率及び容積率の制限に係る評価基準における考慮の要否や在り方を含む。）についての審理判断をすることが必要であるところ、原審は前記3の点についてこの審理判断をしていない。そうすると、原判決には、土地の登録価格の決定が違法となる場合に関する法令の解釈適用を誤った結果、上記の点について審理不尽の違法があるといわざるを得ず、この違法は原判決の結論に影響を及ぼすことが明らかである。

イ また、上記（1）に説示したところによれば、上記（1）エ②の場合に当たるか否かの判断に当たっては、本件敷地部分の評価において適用される評価基準の定める評価方法が適正な時価を算定する方法として一般的な合理性を有するものであるか、その評価方

法によっては適正な時価を適切に算定することのできない特別の事情があるか等についての審理判断をすることが必要であるところ、原審は、前記3のとおり評価基準によらずに認定した本件敷地部分の適正な時価が本件敷地登録価格を上回ることを理由として当該登録価格の決定は違法ではないとしており、これらの点についての審理判断をしていない。そうすると、原判決には、上記の点についても審理不尽の違法があるといわざるを得ず、この違法も原判決の結論に影響を及ぼすことが明らかである。

5 以上によれば、論旨は上記の趣旨をいうものとして理由があり、原判決のうち上告人に関する部分は破棄を免れない。そして、上記4(2)ア及びイの各点等について更に審理を尽くさせるため、上記部分につき、本件を原審に差し戻すこととする。

よって、裁判官全員一致の意見で、主文のとおり判決する。なお、裁判官千葉勝美の補足意見がある。

(注) 補足意見は省略)

## コラム 十任十色

### 絵馬

町役場の福山総務課長は、毎年正月に、小さな絵馬を神社に奉納する。地域の氏神様であるが、絵馬が有名でそれを見にわざわざ遠くから初詣客が来る。町にとっては重要な観光資源だ。

それだけに、福山は自身も欠かさず絵馬を奉納している。今年の干支は午である。午に因(ちな)んだ願い事を皆が考えてくる。福山も多聞にもれずネットで馬を調べた。そして、「馬のように350度の視野を持って事にあたれるように」と、午は十二支の真中で太陽の真上に来る時が正午だと言うから「正午の輝きの年になりますように」の2つを思いついて、どちらにしようか除夜の鐘を聞くまで迷っていた。

年の明けるのを待ちながら、炬燵で熱燗をちびりちびりやって絵馬に書く下手な絵柄と願い事をあれやこれや考えるのが、ここ何年かの福山の楽しいひと時であった。もちろん、そうしている中で、過ぎ去った1年間の出来事を思い出し反省もすれば、したり顔でほほ笑みもする。来る年の町役場や家族の行事に思いを馳せてもみる。

だから、楽しい。そして、新年を実感できる。

人口2万人足らずの山と田畑しかない町である。高齢化は着実に進行していて65歳以上が30%を占める。もともと長寿の村で健康な高齢者が多いのが救いであるが、近年は老老介護の家が増えてきた。

それで、今年傘寿を迎える町長のスローガンは就任以来、「町民がみんな健康で長生きできる町づくり」である。この町では、総務課長は本来の人事労務、業務管理はもちろんのこと、政策企画から秘書業務までのなんでも屋であるから、具体的な施策を毎年提案しなければならない。

主に、観光客誘致のイベント企画を求められる。若い頃、東京で小さな広告宣伝会社に勤めていた経験があるからだ

ろう。

これも、絵馬の構想中に浮かんでくる。昨年は「奉納神社踊り大会」であった。盆踊りシーズンに、重要な観光資源である氏神神社の境内を舞台に近在の若者に新旧好きなスタイルでの盆踊りを競わせる大会を催した。それを神事に掛けて奉納神社踊りと銘打ったわけである。

大会そのものは高齢町民の健康増進とはあまり結びつかないが、そのための準備や選考会などを各地域ごとに村の長老チームを組んで行ったから、それが結構心身ともに若返る効果があったと評価された。実際は、腰が痛いだの、足が冷えて攀ただだのと大騒動ではあったが、近頃ブームの「何とか連」が面白がって参加してくれたおかげで、確かにそれなりに盛りあがった。

今年は午年だからと言って、流鏝馬大会というわけにもいかない。それは準備が大変でおいそれと簡単にはいかないし、「町民の全体参画と身体動かし」につながりにくい。費用の捻出やスポンサー探しも難しい。

あれはだめか、これはどうだの1人ブレンストーミングの果てに、福山は「大絵馬コンテスト」を思いついた。豊三豊ほどの大絵馬を奉納してもらうのだ。これなら干支にも因むし、だいいち絵馬神社の愛称を持つ氏神さんにもびったりだ。絵馬の下地作りから選考まで、老人パワーが駆けまわることになる。

新年の仕事始めはこの企画書づくりだな。

こうして福山は年越しの宿題をなんとかこなし、ちびり酒も年も尽きたところで、自分の絵馬のデザインを決めた。やはり総務課長らしく「350度の視野」にして、大目玉の馬頭を描こう。

静かな山の町で1人の公務員の午年が始まる。

(新戸 拓)