

答 申

審査請求人（以下「請求人」という。）が提起した地方税法（以下「法」という。）342条1項の規定に基づく固定資産税賦課処分及び法702条1項の規定に基づく都市計画税賦課処分に係る審査請求について、審査庁から諮問があったので、次のとおり答申する。

第1 審査会の結論

本件審査請求は、棄却すべきである。

第2 審査請求の趣旨

本件審査請求の趣旨は、東京都〇〇都税事務所長（以下「処分庁」という。）が、請求人に対し、平成30年6月1日付けで行った平成30年度分の固定資産税及び都市計画税（以下「固定資産税等」という。）賦課処分のうち、別紙1物件目録記載の土地（以下「本件土地」という。）に係る部分（内容は、別紙2賦課処分目録2記載のとおり。以下「本件処分」という。）について、その取消しを求めるものである。

第3 請求人の主張の要旨

(1) 本件土地は、登記簿及び登記所備付けの地図上は存在し、同地図上、本件土地の南側に位置する宅地8筆（これらの土地を一括して、以下「隣接宅地」という。ただし、このうち〇〇番〇〇の土地は、本件土地と接していない。）と、本件土地の北側に位置する請求外〇〇所有の土地との間に位置している。なお、登記所備付けの地図上、本件土地と上記〇〇番〇〇の土地との間には、無番地の土地が介在しているが、関東財務局に確認したところ、同無番地の土地は〇〇に譲与されているものであることが判明し

た。しかし、現況は、現地にブロック塀が設置されているところ、塀の南側は隣接宅地であり、北側は〇〇であって、本件土地の存在が確認できず、本件土地の位置、形状及び地積は、特定できない状態となっている。

したがって、本件土地は、現在存在しない土地であるか、又は隣接宅地と重複しているものであるから、不存在の土地又は地積〇平方メートルの土地として扱うべきであって、課税対象とはならない。本件処分は課税要件を欠いたままなされたものであるから、取り消すことを求める。

- (2) なお、請求人が〇〇の関係者に確認を行ったところ、〇〇には他人の土地は存在しない、本件土地はかつて獣道であり、〇〇にあるものではなく、〇〇の外周下部に位置していた法面であったとのことである。

現在においては、かつて〇〇の外周に存在したという法面の形状を、現地で見ることにはできないが、〇〇と隣接宅地との間には、明確な段差がある（〇〇が隣接宅地より高く、また、段差部分は、斜面ではなく、コンクリートブロックで補強されている。）。

- (3) また、本件土地の登記名義は、請求人の前身である〇〇が、〇〇から昭和42年1月10日真正な登記名義の回復を原因として取得したものであるが、本件土地を含む旧〇〇番〇〇の土地の所有権は、そもそも、〇〇の前身である、〇〇が、昭和5年に、〇〇から取得したものである。

〇〇が本件土地を取得した経緯は不明である。しかし、現況等に照らし、請求人は、以下のとおり推測する。

ア 大正13年頃に、〇〇が、旧〇〇番〇〇の土地周辺一帯（現在の本件土地及び隣接宅地を含む。）を「〇〇分譲地」として分譲した。

イ アの旧〇〇番〇〇の土地周辺一帯の分譲を行った当時、〇〇

は、旧〇〇番〇〇の土地の所有権を有していなかったが、何らかの理由により、現在の隣接宅地に相当する4区画（なお、その後の分筆により筆数は増加している。）を、その一部に旧〇〇番〇〇の土地を組み込んだまま分譲し、売り渡した分譲区画を、旧〇〇番〇〇の土地も含めて、各購入者に引き渡した。

また、前記(2)の〇〇の関係者の話によると、分譲当時は隣接宅地側の建物は、獣道を外して建築されたと聞いているとのことである。

ウ 昭和5年頃に、〇〇が、イの分譲地の各購入者に対する売買契約上の所有権移転義務を履行するために、〇〇から旧〇〇番〇〇の土地を購入した。ただし、〇〇からの移転登記は、〇〇の先代の〇〇名義において行った。

また、旧〇〇番〇〇の土地について、各分譲区画の購入者への登記名義の変更は、昭和5年前後の時点では行われることなく、以後、〇〇から〇〇への登記名義変更後も区画に合わせた本件土地の分筆はなされておらず、本件土地に関し、分譲地の各購入者への所有権移転登記は、現在も未了である。

(4) 上記(3)のとおり、〇〇は、分譲地の購入者に対し、第三者所有に係る旧〇〇番〇〇の土地を分譲し、事後に、他人物売買における所有権移転義務履行のため、同土地の所有権を取得したもので、同取得の時点で、契約上買主に同土地の所有権は移転しており、その後〇〇の法的地位を承継した請求人は、現在本件土地の登記名義を有するものの、実体としては、これを所有しておらず、本件土地は、隣接宅地に組み込まれたものと考えられる。

(5) 現在、隣接宅地の登記上の合計面積と、隣接宅地の範囲が現地のブロック塀まであるものとの前提で実測した合計面積との間には大きな差はなく、このことは、本件土地が存在しないか、隣接宅地と重なり合っていることの証左である。したがって、本件処分は、存在しない土地に係る賦課であるか、隣接宅地への賦課と

同じ対象に係る賦課となって、誤った処分であるから取り消されるべきである。

第4 審理員意見書の結論

本件審査請求は理由がないから、行政不服審査法45条2項により、棄却すべきである。

第5 調査審議の経過

審査会は、本件諮問について、以下のように審議した。

年 月 日	審 議 経 過
令和元年7月22日	諮問
令和元年8月30日	審議（第36回第3部会）
令和元年9月27日	審議（第37回第3部会）
令和元年10月24日	審議（第38回第3部会）

第6 審査会の判断の理由

審査会は、請求人の主張、審理員意見書等を具体的に検討した結果、以下のように判断する。

1 法令等の定め

(1) 固定資産税等の賦課期日

法359条の規定によれば、固定資産税の賦課期日は、当該年度の初日の属する年の1月1日とするとされており、法702条の6の規定により、都市計画税においても同様とされている。

(2) 固定資産税等の納税義務者についての定め

法343条1項によれば、固定資産税は、固定資産の所有者に課するとされ、同条2項によれば、前項の所有者とは、土地又は家屋については、登記簿又は土地補充課税台帳若しくは家屋補充課税台帳に所有者として登記又は登録されている者をいうとされる。

また、都市計画税を課する「所有者」については、法702条により、固定資産税の場合と同趣旨とする定めがなされている。

すなわち、土地又は家屋に対する固定資産税等の賦課については、いわゆる台帳課税主義がとられているのであって、賦課期日において登記簿に所有者として公示されている者は、真実の権利関係の如何にかかわらずその年度の固定資産の納税義務者として決定されるものである（土地に係る固定資産税等の場合について、大阪地方裁判所昭和51年8月10日判決・行政事件裁判例集27巻8号1461頁・裁判所ウェブサイト裁判例情報掲載）。

(3) 固定資産課税台帳

法380条1項によれば、市町村（特別区の存する区域においては、都）は、固定資産の状況及び固定資産税の課税標準である固定資産の価格を明らかにするため、固定資産課税台帳を備えなければならないとされている。なお、「固定資産課税台帳」とは、土地課税台帳、土地補充課税台帳、家屋課税台帳、家屋補充課税台帳及び償却資産課税台帳を総称するものである（法341条9号）。

(4) 土地課税台帳への登記地積の登録

法381条1項の規定によれば、市町村長（特別区の存する区域においては、都知事）は、土地課税台帳に、総務省令で定めるところにより、登記簿に登記されている土地について不動産登記法27条3号及び34条1項各号に掲げる登記事項等及び当該土地の基準年度の価格又は比準価格を登録しなければならないとされている。不動産登記法34条1項4号には、土地に係る登記事項として地積を掲げているから、土地課税台帳には、登記簿に登記されている当該土地の地積が登録されるべきこととなる。

(5) 固定資産税等の課税標準

基準年度（法341条6号。平成30年度は基準年度に該当す

る。)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等の課税標準は、当該土地又は家屋の基準年度におけ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とされている(法349条1項、702条)。

(6) 固定資産税等の税率

法350条の規定によれば、固定資産税の標準税率は100分の1.4とされ、法702条の4の規定によれば、都市計画税の税率は100分の0.3を超えることができないとされている。

東京都都税条例(昭和25年東京都条例第56号)は、固定資産税の税率を100分の1.4、都市計画税の税率を100分の0.3と定めている(122条及び188条の27)。

(7) 固定資産税等の徴収の方法

法364条1項によれば、固定資産税の徴収については、普通徴収(徴税吏員が納税通知書を当該納税者に交付することによって地方税を徴収すること。法1条1項7号)の方法によるものとされている。

また、法702条の8第1項の規定によれば、都市計画税の賦課徴収は、固定資産税の例によるものとし、原則として固定資産税の賦課徴収とあわせて行うものとされ、この場合、同条5項によれば、納税通知書は、固定資産税及び都市計画税をあわせて作成されるものとされる。

2 これを本件についてみると、本件土地については、登記簿に所在、地目、地積等が公示された土地であり、登記所備付けの地図にも存在、形状が公示されている。また、平成30年度の固定資産税等に係る賦課期日現在の本件土地の所有名義人は請求人である。本件土地に係る土地課税台帳には、上記地積、所有者が登録され、また、東京都知事が定めた価格が登録されていることから、本件処分は、処分庁が、これらの登録事項を基に、平成30年度の固定資産

税等に係る賦課処分を行ったものであることが認められ、この点で、本件処分は、法令の定めにもつたものであり、違法・不当なものではない。

また、土地課税台帳の記載を前提とする限り、本件処分には課税標準及び税額を定めるに当たつての違法又は不当な点があるものとは認められない。

3 請求人の主張について

(1) 請求人は、本件土地は、登記簿及び登記所に備え付けられた地図の上に記録されてはいるものの、現実には存在せず、又は隣接宅地に取り込まれ、隣接宅地と重なり合つていて、その意味で独自の面積のないものであつて、固定資産税等の課税要件を満たすものではないから、本件処分は、違法な処分であり取り消すべきであると主張する。そして、本件土地が不存在又は隣接宅地に取り込まれているとする理由について、請求人は、前記第3・(3)ないし(5)のように、大正13年頃に行われたという旧〇〇番〇〇の周辺一帯の土地の分譲以降の経緯を述べつつ主張しているので、当該主張の当否について検討する。

ア 登記所備付けの地図の記載によれば、本件土地及び分筆が行われる以前の旧〇〇番〇〇の土地は、〇〇と隣接宅地とに挟まれた狭小長大な形状の土地であると認められる。

一方、請求人の主張によると、分筆前の旧〇〇番〇〇の土地は、かつて獣道であり、〇〇ではなく、〇〇の外周下部に位置していた法面であつたとのことである。請求人が提出した現地写真によると、〇〇と隣接宅地とされる土地との間には、現状では法面は確認できないものの、段差があり、コンクリートブロックで補強されているようである。しかし、分譲当時は隣接宅地側の建物は、獣道を外して建築されたと聞いているとの〇〇の関係者の話があることなども勘案すると、大正13年頃、周辺で土地の分譲が行われた当時までは、現在の段差付近の位

置に狭小長大な形状の法面があったと考へても矛盾はないもの
と考へられる。また、旧〇〇番〇〇の土地がそのような土地で
あったと推測することは、登記所備付けの地図に表示された本
件土地の形状とも符合するものといえる。

そうとすると、旧〇〇番〇〇の土地は、少なくとも、前記の
分筆によつて公示された当初は、その存在及び形状が現地で明
確に確認できるものであったものと推認されるから、請求人の
主張に触れられている大正13年頃以後のいずれかの時点で、
その存在が消滅し、又は面積のないものと評価すべきものとな
るような何らかの変化が生じたのかどうか、本件での論点で
あるということとなる。

イ 請求人は、旧〇〇番〇〇の土地の周辺一帯の土地では、大正
13年頃に〇〇による宅地分譲が行われ、その際、〇〇は、旧
〇〇番〇〇の土地を所有していないにもかかわらず、同土地
も、分譲地の多数の区画のうち現在の隣接宅地に相当する4区
画に含めて売却したと主張する（前記第3・(3)・イ）。ま
た、現在の隣接宅地の登記面積が、〇〇との境界部分までの実
測面積とほぼ一致していることから、隣接宅地に本件土地が取
り込まれ、又は、隣接土地と本件土地とは重なり合っていると
主張する（同・(5)）。

しかしながら、旧〇〇番〇〇の土地と分譲地とは、それぞ
れ、前者は、上記分譲のあった大正13年以前からの〇〇番の
地番を基とし、後者は主に〇〇番の地番を基としており（〇〇
番〇〇を除く。）、その由来を異にするものであり、また、大
正13年以降に、両者の間で筆境が消滅したり、筆境が移動し
たりする原因となるような事実は、登記記録の上からは認める
ことができない。したがって、請求人の主張するような経緯が
あったとしても、そのことにより、本件土地が現在不存在であ
り、又は、他の土地と重なり合つて独自には面積がない土地と

なっているとは認めることはできない。

ウ このことに関し、請求人は、より具体的に、「請求人（の前身である〇〇）は、大正13年に、本件土地分の地積を〇〇番〇〇の土地の地積として組み入れ、ブロック塀から隣接土地側の土地を分譲した」とも主張するが、大正13年頃に主張のような事実が行われたことを裏付けるような資料はない（請求人は、平成26年に行われた境界確認の困難性から、そのような推論をするようであるが、合理的主張とは言い難い。）。

旧〇〇番〇〇の土地は、大正13年に、〇〇番〇〇の土地から分筆されて、32坪2合8勺の地積を有する宅地として登記され、その時点で新たに公示されたものであるところ、その後、昭和37年に、2筆に分筆される時点でも、32.28坪の宅地として公示されていたのであり、前述のとおり、この間に、隣接する土地との間での合筆や分筆等、筆境の変更を生じさせるような事実は、認めることができない。したがって、周辺のいずれかの土地に、〇〇番〇〇の土地の地積が組み入れられたと認めることはできない。

エ そして、さらに、昭和5年頃に〇〇が旧〇〇番〇〇の土地を〇〇から取得した事実（前記第3・(3)・ウ。ただし、登記記録上は、同土地を、〇〇から昭和5年2月14日付けで売買により登記名義を取得したのは、〇〇となっている。同人は、〇〇の関係者であると推測されるものの、なぜ分譲を行った〇〇ではなく、個人の名義で所有権移転登記を経由するに至ったのか、その理由については請求人からの説明はなく、不明である。）によっても、また、昭和42年に、請求人の前身である〇〇が本件土地の所有名義を、真正な登記名義の回復を原因として、〇〇の相続人である〇〇から取得したことによっても、上記イに述べた結論は変わるものではない。なぜなら、土地について現実の所有権者の変更（時効による原始取得による場合

も含む。)や登記上の所有名義の変更があっても、そのことによつて、当該土地の存否や当該土地と隣接地との筆境に影響を及ぼすことはあり得ないからである。

オ なお、前述のとおり、登記記録によれば、昭和37年2月27日に、旧〇〇番〇〇の土地は、本件土地及び同〇〇番〇〇の土地の2筆に分筆されている。この時点で、旧〇〇番〇〇の土地は、32.28坪の宅地として存在するものとして取り扱われているのであって、分筆後の本件土地の地積についても、29.07坪との表記もなされていることからすると、この時に分筆された本件土地が、当時から不存在の土地であったと推測することは困難である。そして、その後の推移からも、本件土地の存在がなくなるような新たな要因があったものと考えべき事情は、何ら認められないから、このことから、請求人の主張を採用することはできない。

(2) また、請求人は、〇〇が、分譲地の購入者への売買契約上の所有権移転の義務を履行するために、〇〇から旧〇〇番〇〇の土地を購入した経緯等から、本件土地の所有権は、既に隣接宅地の所有者らに移転しており、本件賦課期日において、請求人は既に真実の所有者ではなくなっていると主張しているが(前記第3・(4))、この点についていえば、請求人は、本件処分は、納税義務者を誤った違法な処分である旨の主張をしているものとも考えられる。

しかしながら、前記1・(1)及び(2)に示した法の各規定によれば、賦課期日において登記簿に所有者として公示されている者は、真実の権利関係の如何にかかわらず、その年度の固定資産税等の納税義務者となるのであるから、本件土地についていえば、平成30年度の賦課期日(平成30年1月1日)の時点において、請求人が、所有者として登記されている以上、処分庁が、請求人を本件土地に係る固定資産税等の納税義務者と認め、本件処

分を行った点に誤りはないということになる。

(3) 以上のとおり、請求人の主張は、いずれも理由がない。

4 請求人の主張以外の違法性又は不当性についての検討

また、本件処分について、その他の点においても、違法又は不当があるとは認められない。

以上のとおり、審査会として、審理員が行った審理手続の適正性や法令解釈の妥当性を審議した結果、審理手続、法令解釈のいずれも適正に行われているものと判断する。

よって、「第1 審査会の結論」のとおり判断する。

(答申を行った委員の氏名)

外山秀行、渡井理佳子、羽根一成

別紙1及び別紙2 (略)