

諮問番号 平成30年度諮問第1号

審査庁 茅ヶ崎市長

事件名 固定資産税・都市計画税の賦課決定処分取消請求事件について

## 答 申 書

審査請求人からの審査請求に関する上記審査庁の諮問に対し、次のとおり答申する。

### 第1 審査会の結論

- 1 本件審査請求のうち、平成30年度固定資産税及び都市計画税の賦課決定処分の取消を求める部分は棄却するべきであるとの審査庁の判断は、妥当である。ただし、理由は第7に記載のとおりとする。
- 2 市に対し損害賠償を求める部分は不適法であるので却下するのが、相当である。

### 第2 事案の概要

- 1 茅ヶ崎市長（以下「処分庁」という。）が、茅ヶ崎市菱沼海岸2874番16の土地（以下「本件土地」という。）を所有する審査請求人に対し、平成30年5月1日付けで、地方税法（昭和25年法律第226号。以下「法」という。）及び茅ヶ崎市市税条例（昭和25年8月茅ヶ崎市条例47号。以下「条例」という。）の規定に基づき、本件土地に対し固定資産税174,384円及び都市計画税37,368円とする課税処分（以下「本件処分」という。）をした。
- 2 審査請求人は、平成30年6月8日付けで、本件処分を不服として審査請求（以下「本件審査請求」という。）をした。
- 3 審査庁は、平成30年10月24日付けで、当審査会に対し、本件審査請求に対する審査庁の見解について諮問した。

### 第3 審査関係人の主張の要旨

#### 1 審査請求人の主張

審査請求人は、次のとおり主張し、本件処分の取消しを求めている。

- (1) 審査請求人が所有する本件土地上の新築建物（以下「本件建物」という。）は、平成29年12月27日に本件建物及び鍵の引渡しを受けたことにより完成した。
- (2) したがって、本件土地については、法第349条の3の2に定める住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例（以下「小規模住宅用地の特例措置」という。）を適用し課税されるべきものであり、本件処分は違法又は不当である。

(3) 小規模住宅用地の特例措置が適用されない場合は、相談に対応した市の職員が行った説明は虚偽であり、これにより生じた損害の賠償を求める（以下「本件賠償請求」という。）。

## 2 処分庁の主張

処分庁は、次のとおり主張し、本件審査請求の棄却を求めている。

(1) 本件建物については、平成29年12月25日に担当者が現地を調査した際、足場が組まれている状態であった。平成30年1月2日の航空写真でも足場が組まれた状態であることが確認できる。

(2) 平成30年1月30日に受領した建物登記済通知書には、本件建物の登記原因及びその日付は「平成30年1月22日新築」との記載がある。

(3) 以上の事実から、平成30年1月1日に建築物の工事が完了していないことが確認されたことにより、本件処分は、小規模住宅用地の特例措置を適用せずに課税を行ったものであり、適法かつ妥当である。

(4) 審査請求人から資産税課への問い合わせの有無及び具体的内容については記録がないため不明である。

## 第4 審理員意見書の要旨

### 1 意見

本件審査請求を棄却するのが相当である。

### 2 理由

(1) 小規模住宅用地の特例は、「専ら人の居住の用に供する家屋又はその一部を人の居住の用に供する家屋で政令で定めるものの敷地の用に供されている土地で政令で定めるもの」を住宅用地として、これに対して課する固定資産税の課税標準を軽減する旨規定されている。

固定資産税は、当該年度の初日の属する1月1日において存在する固定資産に対して課されるものであるから、土地が専ら人の居住の用に供する家屋の敷地の用に供されていると評価されるためには、賦課期日において当該建物が固定資産税の課税客体と評価される必要がある。

(2) 新築の家屋にあつては、完成することで初めて家屋としての資産価値が定まり、その正確な評価が可能となるものであつて、工事途中の建造物を課税客体とすることは、固定資産税の持つ資産価値に着目しつつ明確な基準の下に公平な課税を図るべき固定資産税制度の趣旨に沿うものとはいふことができない。したがって、一連の新築工事が完了した時に固定資産税の課税客体となると解される（最判昭和59年12月7日民集38巻12号1287頁）。

(3) これを本件について見るに、本件建物は賦課期日においてはバルコニーの一部に未完成箇所が存在していたことが審理関係人双方の主張から認められることから、一連の新築工事がいまだ完了しておらず、固定資産税の課税客体となっていなかつ

たものといえる。そのため、本件土地を専ら人の居住の用に供する家屋の敷地の用に供されている土地と評価することはできない。

(4) したがって、本件土地に対し小規模住宅用地の特例を適用せずに本件処分を行ったことは適法かつ妥当である。

## 第5 審査庁の裁決についての判断

本件審査請求は、棄却するべきとし、その理由を審理員意見書のとおりとしている。

## 第6 審査会の調査審議等の経過

平成30年10月24日 審査庁から諮問書及び添付資料を受領。

平成30年11月26日 第1回審議（審査庁から諮問内容の説明を受ける。事実確認について審議する。）

平成30年12月12日 審査請求人へ本件建物の完成時期に関する資料の提出を求める。（平成31年1月7日を期限とする依頼を文書で実施するも、審査請求人からの提出はなし。）

平成31年 1月10日 審査請求人へ本件建物の完成時期に関する資料提出について電話で確認（応答及び返答なし。）

平成31年 1月11日 審査請求人へ本件建物の完成時期に関する資料提出について電話で確認（応答及び返答なし。）

平成31年 1月21日 第2回審議（資料に基づき審議する。遡ること審理員審理の過程で、審査請求人から応答がないことを理由に口頭意見陳述を実施していない事実が認められる。）

平成31年 2月21日 第3回審議（答申書の内容を審議する。）

平成31年 3月28日 第4回審議（答申書の内容を審議する。）

## 第7 審査会の判断理由

当審査会の判断理由は、次のとおりである。

### 1 小規模住宅用地の特例に係る概要

法第349条の3の2第1項及び第702条の3第1項には、専ら人の居住の用に供する家屋又はその一部を居住の用に供する家屋で政令で定めるものの敷地の用に供されている土地で政令で定めるものに対して課する固定資産税等の課税標準は、当該住宅用地に係る固定資産税等の課税標準となるべき価格の3分の1（都市計画税は3分の2）の額とすることが規定されている（住宅用地の特例）。

また、法第349条の3の2第2項及び第702条の3第2項には、住宅用地のうち、その面積が200㎡以下であるものに対して課する固定資産税等の課税標準は、当該小規模住宅用地に係る固定資産税等の課税標準となるべき価格の6分の1（都市計画税は3分の1）の額とすることとされている（小規模住宅用地の特例）。

小規模住宅用地の特例は、前提として住宅用地の特例に該当することが必要であり、住宅用地の特例に該当しない場合には、当然、小規模住宅用地の特例にも該当しない。

- 2 「敷地の用に供されている土地」（法第349条の3の2第1項）の解釈について  
住宅用地の特例の対象は、法第349条の3の2第1項において「専ら人の居住の用に供する家屋又はその一部を人の居住の用に供する家屋で政令で定めるものの敷地の用に供されている土地で政令で定めるもの」と定められている。

本規定は、居住用家屋の敷地の用に供されている土地である住宅用地について固定資産税等の課税標準の価格を軽減するところ、これは、住宅用地について居住者の日常生活における税負担の増加をできるだけ緩和することが住宅政策上の見地から必要であるという考慮に基づいて設けられたものである。

したがって、同項に規定する「敷地の用に供されている土地」とは、特例対象となる家屋を維持し又はその効用を果すために使用されている1画地の土地で賦課期日現在において当該家屋の存するもの又はその上に既存の当該家屋に代えてこれらの家屋が建設中であるものと解するのが相当であり、居住用家屋の建設予定地及び居住用家屋が建設されつつある土地は、いずれもこれに当たらない。

- 3 本件処分の適法性及び妥当性について

このことから、本件土地が「敷地の用に供されている土地」といえるためには、平成30年度の固定資産税の賦課期日（平成30年1月1日）現在において、専ら人の居住の用に供する家屋が完成していたか否かが問題となる。

この点につき、次のとおり判断をした。

- (1) 本件建物が「専ら人の居住の用に供する家屋」であるか否かについては、本件建物の登記事項証明書の表題部に「居宅」、建築計画概要書に「一戸建ての住宅」と記載があることから、「専ら人の居住の用に供する家屋」に該当する。

- (2) 次に、本件土地が「敷地の用に供されている土地」といえるか否かについて検討する。

ア 平成30年1月2日現在により撮影された航空写真では、建築物全体が覆われていることが確認できる。

イ 本件建物、鍵等の引渡しを証する書面として、平成29年12月27日付「引渡証明書」と平成30年1月22日付「工事完了引渡証明書」の2通が存在している。

「引渡証明書」は、単に本件建物、鍵等の引渡しを受けた旨の記載にとどまり、工事完了年月日等が明記されていない。

一方、「工事完了引渡証明書」は、表題に「工事完了」と記載があることに加え、建築工事人による工事完了を証明する旨及び工事完了年月日が明記されている。

ウ 本件建物の登記事項証明書には、表題部に「平成30年1月22日新築」と記

載されている。この日付は、イの「工事完了引渡証明書」における工事完了年月日の日付と同日である。

エ 前記資料等によると、平成30年度の固定資産税の賦課期日に、本件土地において、バルコニーはもとより本件建物の建築が完成していたと認めることはできない。なお、本件建物に対し、平成30年度固定資産税の賦課決定処分はされていない。

よって、本件土地は、「敷地の用に供されている土地」には当たらないため、住宅用地の特例の対象ということはできず、この特例を前提とした小規模住宅用地の特例の適用がないものと判断できるところ、本件処分は適法かつ妥当というべきである。

#### 4 本件賠償請求の適法性について

審査庁は、審査請求人の求める損害賠償請求の適否について判断をしていないが、行政不服審査法における不服申立てにおいては、損害賠償の請求をすることは予定されていない（行政不服審査法第46条第1項及び第2項参照）。

したがって、本件賠償請求に係る部分は不適法であり、却下されるべきである。

#### 5 審査会の結論

よって、結論記載のとおり答申する。

茅ヶ崎市行政不服審査会

金井 恵里可

---

鈴木 洋平

---

園川 真代

---