

裁 決 書

審査請求人

住 所

氏 名

処 分 庁 池田町長 岡崎 和夫

審査請求人が令和 3 年 7 月 9 日に提起した処分庁による固定資産税の賦課決定処分に係る審査請求について、次のとおり裁決する。

主 文

本件審査請求のうち、処分庁が、令和 3 年度に行った固定資産税の賦課決定処分についての審査請求を棄却し、平成 5 年度から令和 2 年度までに行った固定資産税の賦課決定処分についての審査請求を却下する。

事案の概要

- 1 平成 4 年、池田町税務課の担当職員（以下「担当職員」という。）は、別紙物件目録 1 記載の土地（以下「本件土地」という。）及び同番地に所在し、審査請求人の父が所有する別紙物件目録 2 記載の建物の現地調査を実施し、当該建物にトイレ等の居住部分がないことを確認し、家屋課税（補充）台帳兼評価調書に非住宅として登録した。
- 2 平成 20 年 2 月 20 日、審査請求人は、父の死亡により平成〇年〇月〇日に別紙物件目録 2 及び同目録 3 記載の建物（以下あわせて「本件建物」という。）について相続したため、納税義務者名義を変更したい旨を処分庁に届け出た。
- 3 処分庁は、平成 5 年度から令和 2 年度の本件土地の固定資産税につき、地方税法（昭和 25 年法律第 226 号。以下「法」という。）第 349 条の 3 の 2 に

規定する住宅用地（以下「住宅用地」という。）に対する固定資産税の課税標準の特例（以下「本件特例」という。）を適用せずに賦課決定をした。

- 4 審査請求人及びその父は、処分庁に対し、前記3の各賦課決定がなされたいずれの時も、本件土地につき、住宅用地の申告をしていなかった。
- 5 令和3年4月9日、処分庁は、本件土地及び本件建物について、当該家屋が家屋課税（補充）台帳兼評価調書に非住宅として登録していることから、本件土地について本件特例を適用せず、令和3年度分の固定資産税（以下「固定資産税」という。）の賦課決定処分（通知書番号49778。以下「本件処分」という。）を行い、同日付け令和3年度固定資産税納税通知書で請求人に通知した。
- 6 令和3年4月30日、担当職員が、現地調査を実施し、本件建物の現在の状況が、玄関、トイレ、キッチンが備わっており、前記1の現地調査時点の状況と変更があることを確認した。
- 7 審査請求人は、令和3年7月9日、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。

審理関係人の主張の要旨

1 審査請求人の主張

- (1) 審査請求人は、本件土地並びに本件建物を所有している。

そして、本件建物は、平成4年には既にバス・トイレ・キッチン等の設置があったから、その敷地である本件土地は法第349条の3の2に定める小規模住宅用地の特例の適用を受けるべきものであった。

しかしながら、本件土地は、平成4年度から現在に至るまで、29年間に渡り小規模住宅用地の特例の適用を受けず、過大に固定資産税を課税されていた。

- (2) さらに、家屋の固定資産税についても小規模住宅用地の特例の適用を受けるべきところ、本件建物は、倉庫としての税率で計算されており、本件土地と同様、平成4年から現在に至るまで、固定資産税を過大に徴収されていた。
- (3) これまでに過大に徴収された税金の金額は、本件土地と本件建物分をあわせて△△万△△円に上る。
- (4) よって、平成4年度以降の本件土地及び本件建物に係る固定資産税の課税処分を取り消し、過大徴収分△△万△△円の返還を求める。

2 処分庁の主張

- (1) 別紙物件目録2記載の建物は平成4年に新築された。

新築当時、処分庁は同建物につき家屋課税（補充）台帳兼評価調書を

作成したが、同調書にはトイレ・キッチン等の存在を示す記載はなく、建築設備の評点も「0」であり、処分庁は同建物を非住宅として登録し、平成5年度より課税している。

なお、納税義務者（当時は審査請求人の父親）から異議申立てはなかった。

- (2) 審査請求人は、父親から同建物を相続し、平成20年2月20日付けで未登記家屋の課税台帳登録名義人（納税義務者）変更届を提出したが、同変更届においても、別紙物件目録2記載の建物の区分は「倉庫」と記載されていた。

なお、審査請求人が納税義務者になって以降も、審査請求人から課税について異議申立てはなかった。

- (3) 住宅用地の認定については、法第384条第1項及び池田町税条例（昭和36年池田町条例第4号。以下「条例」という。）第74条の規定による申告書の提出が必要であるが、令和3年1月31日までに審査請求人から申告書の提出はなかったため、本件土地を住宅用地として認定する根拠がないため、本件処分は適法になされたものであり、違法又は不当な点は存在しない。

理 由

1 本件に係る法令等の規定について

(1) 固定資産税の賦課期日

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日とされている（法第359条）。

(2) 固定資産税の課税標準

土地又は家屋に対して課する固定資産税の課税標準は、土地課税台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価格とされている（法第349条第1項）。

(3) 住宅用地の特例

ア 専ら人の居住の用に供する家屋（以下「専用住宅」という。）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（以下「住宅用地」という。）に対して課する固定資産税の課税標準は、当該住宅用地に係る固定資産税の課税標準となるべき価格の3分の1の額とされている（法第349条の3の2第1項）。

住宅用地のうち、その面積が200平方メートル以下であるもの（200平方メートルを超える場合は住宅1戸当たり200平方メートルまでの

部分。以下「小規模住宅用地」という。) に対して課する固定資産税の課税標準は、当該小規模住宅用地に係る固定資産税の課税標準となるべき価格の6分の1の額とされている（法第349条の3の2第2項）。

イ 法第349条の3の2第1項に規定する家屋で政令で定めるものは、その一部を人の居住の用に供する家屋のうち、居住部分の割合が4分の1以上である家屋（以下「併用住宅」という。）とされている（法施行令第52条の11第1項）。

ウ 法第349条の3の2第1項に規定する土地で政令で定めるものは、次に定める土地とされている（法施行令第52条の11第2項）。

(ア) 専用住宅の敷地の用に供されている土地については、当該土地（当該土地の面積が当該家屋の床面積の10倍の面積を超える場合には、当該10倍の面積に相当する土地）

(イ) 併用住宅の敷地の様に供されている土地については、次の表の家屋の区分及び当該家屋に係る居住部分の割合の区分に応じた率を当該土地の面積（当該土地の面積が当該家屋の床面積の10倍の面積を超える場合には、当該10倍の面積）に乗じて得た面積に相当する土地

家屋		居住部分の割合	率
(ア)	(イ) に掲げる家屋以外の家屋	4分の1以上2分の1未満	0.5
		2分の1以上	1.0
(イ)	地上回数5以上を有する耐火建築物である家屋	4分の1以上2分の1未満	0.5
		2分の1以上4分の3未満	0.75
		4分の3以上	1.0

(4) 住宅の認定

ア 人の居住の用に供するとは、特定の者が継続して居住の用に供することをいうとされている（平成9年4月1日自治省通知・自治固第13号（以下「自治省通知」という。）1（3））。

イ 賦課期日において現に人が居住していない家屋については、当該家屋が構造上住宅と認められ、かつ、当該家屋（併用住宅にあっては、当該家屋のうち居住部分とする。）が居住以外の用に供されるものでないと認められる場合には、住宅とする（自治省通知1（4））。

ウ 付属的な家屋については、本体の家屋と効用上一体として利用される状態にある場合には、一戸の家屋に含めるものとする（自治省通知1（2））。

エ 処分庁においては、住宅の認定要件として、玄関、トイレ、キッチンを備えていることを要するという運用を行っている（「令和3年度家屋評価について」46頁）。

(5) 審査請求の期間

処分についての審査請求は、処分のあったことを知った日の翌日から起算して3月を経過したときは、することができない。ただし、正当な理由があるときは、この限りではない。と規定されている（行政不服審査法（平成26年法律第68号）第18条第1項）。

2 本件処分の違法性又は不当性の有無について

- (1) 本件建物は、別紙物件目録2記載の建物（倉庫）と、別紙物件目録3記載の建物（付属家）から成る建物である。

処分庁が令和3年4月30日に行った実地調査において、別紙物件目録2記載の建物と、別紙物件目録3記載の建物は2階で繋がっており、行き来できることが確認されているから、両建物は「効用上一体として利用される状態にある」一戸の家屋（自治省通知1（2））と評価できる。

- (2) 処分庁が令和3年4月30日に行った実地調査において、別紙物件目録2記載の建物（倉庫）部分には、トイレとキッチンがあり、別紙物件目録3記載の建物（付属家）部分には、玄関と風呂があることが確認された。

- (3) 本件建物について、審査請求人は、別紙物件目録2記載の建物（倉庫）が新築された平成4年から現在まで、トイレ・キッチン・玄関・風呂といった、特定の者が継続して居住の用に供するために通常必要とされる設備を有していることから、平成4年以降、構造上住宅として認定されるべき状態にあると主張している。

これに対し、処分庁は、別紙物件目録2記載の建物（倉庫）が新築された平成4年当時、処分庁が作成した家屋課税（補充）台帳兼評価調書にはトイレ・キッチン等の存在を示す記載はなく、建築設備の評点も「0」であること、審査請求人が父親から本件建物を相続し、平成20年2月に提出した未登記家屋の課税台帳登録名義人（納税義務者）変更届においても、別紙物件目録2記載の建物の区分は「倉庫」と記載されていたこと、令和3年1月31日までに審査請求人から住宅用地認定のための申告書の提出がなかったこと等を理由として、令和3年1月1日以前より本件建物が構造上住宅の状態にあったと認定することはできないと主張している。

- (4) まず、固定資産税の賦課決定は、申告納税方式ではなく、賦課課税方式を採用していることからすれば、たとえ条例により土地所有者に住宅用地の特例の前提条件につき申告義務を課したとしても、それはあくまで補完的なものであって、処分庁は基本的には自ら課税要件を認定して課税すべきであるから、土地所有者から上記申告がないからといって、すなわち減税特例を適用しないとすることが許されるものではない。

(5) そこで、本件においては、令和３年度の賦課期日である令和３年１月１日以前において、本件建物が構造上住宅として認めるべき状態にあったといえるか、すなわち、特定の者が継続して居住の用に供するために通常必要とされる設備を有していたと認められるか否かを検討すべきである。

(6) まず、平成４年当時、別紙物件目録２記載の建物（倉庫）について処分庁が作成した家屋課税（補充）台帳兼評価調書にはトイレ・キッチン等の存在を示す記載はなく、建築設備の評点も「０」であることから、平成４年当時において、本件建物はトイレ・キッチンを備えていなかったものと認められる。

(7) 次に、令和３年４月３０日に行った実地調査において撮影された写真を見る限り、別紙物件目録２記載の建物（倉庫）に備え付けられたトイレ及びキッチンについては、真新しいものではないように見えるものの、処分庁職員は「備え付けられた時期は特定できない」と述べる。

この点、審査請求人が有する何らかの資料により、ある程度の時期の特定をすることも考えられるが、処分庁が複数回資料の提出を求めたのに対し、審査請求人はこれまで何らの資料を提出していない。

また、審理員手続上の口頭意見陳述においても、審理員がトイレ等の造作の時期について質問したのに対し、審査請求人は「この場では結論は出ない」として具体的な主張をしていない。また、処分庁が以前からトイレ等のあったとの証言を裏付けるものの有無について質問したのに対し、審査請求人は「裏付けるものはない。」と回答している。

以上のことから、本件においては、令和３年度の賦課期日である令和３年１月１日以前において、本件建物が玄関、トイレ、キッチンという、特定の者が継続して居住の用に供するために通常必要とされる設備を全て有していたと認めるに足る事実は証拠上明らかでない。

(8) したがって、令和３年度以前の本件土地の固定資産税の課税において、本件建物を住宅と認定せず、本件土地を非住宅用地として課税した処分庁の処分に違法・不当な点はなく、本件審査請求には理由がない。

3 行政不服審査法に基づく審査請求の対象となるか否かについて

審査請求人は、別紙物件目録２記載の建物が新築されて以降（課税は平成５年度から）の全ての本件土地に対する固定資産税の賦課決定についても取り消しを求めているが、本審査請求において平成５年度から令和２年度までに、処分庁が行った固定資産税の賦課決定処分（以下「決定処分」という。）は、処分があったことを知った日の翌日から起算して３月を超えた後に審査請求が行われている。したがって、本決定処分における審査請求が有効となるためには、正当な理由が必要となる。

ここで、正当な理由とは、総務省行政管理局の「行政不服審査法 審査請求事務取扱マニュアル」によると、一般的に、不服申立てをすべき行政庁等の教示がされず、審査請求人が他の方法でも審査請求期間を知ることができなかった場合や、誤って長期の審査請求期間が教示された場合などを想定しており、審査請求人の業務の繁忙、病気、出張などの事情は該当しないと考えられるとされていることから、行政側の教示ミス进行想定していることが窺える。

今回審査請求人が、決定処分に対して、審査請求を相当期間しなかった理由として、審理員手続上の口頭意見陳述において、「処分庁からの固定資産税納税通知書をよく見たことがなかったが、令和3年度分についての通知書を見て、税額に疑問を持った」と述べているが、これは法律で規定している正当な理由とはいえない。

また、処分庁に教示ミスがあったという事実も確認できない。

したがって、処分庁が、平成5年度から令和2年度までに行った固定資産税の賦課決定処分に対する審査請求は、対象とならない。

令和3年度に行った固定資産税の賦課決定処分に対する審査請求は、処分があったことを知った日の翌日から起算して3月を超えていないことは明らかであるので、審査請求の対象となると認められる。

4 本件建物の課税について

住宅用地の特例は、土地に対する固定資産税に適用されるものであり、建物について適用されるものではないため審査請求人の主張に理由はない。

5 上記以外の違法性又は不当性についての検討

他に本件処分に違法又は不当な点は認められない。

6 結論

以上のとおり、本件審査請求については、審査請求人の主張に理由がないから、行政不服審査法第45条第2項の規定により、主文のとおり裁決する。

令和3年12月20日

審査庁 池田町長 岡崎 和夫

(教 示)

- 1 この裁決については、この裁決があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内に、池田町を被告として（訴訟において池田町を代表する者は

池田町長となります。)、裁決の取消しの訴えを提起することができます。

ただし、この裁決の取消しの訴えにおいては、不服申立ての対象とした処分が違法であることを理由として、裁決の取消しを求めることはできません。

処分の違法を理由とする場合は、この裁決があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内に、池田町を被告として（訴訟において池田町を代表する者は池田町長となります。）、処分の取消しの訴えを提起することができます。

- 2 ただし、上記の期間が経過する前に、この裁決があった日の翌日から起算して1年を経過した場合は、裁決の取消しの訴えや処分の取消しの訴えを提起することはできなくなります。なお、正当な理由があるときは、上記の期間やこの裁決があった日の翌日から起算して1年を経過した後であっても裁決の取消しの訴えや処分の取消しの訴えを提起することが認められる場合があります。