

裁 決 書

審査請求人

住所 ○○○○○○○○○○○○○○○○○○○

氏名 ○○ ○○

処分庁

加須市長 大 橋 良 一

審査請求人が平成29年6月18日付けで提起した処分庁加須市長による平成28年度固定資産税・都市計画税更正決定に関する処分（以下「本件処分」という。）に対する審査請求（平成28年度固定資産税・都市計画税更正決定処分に係る審査請求事件（平成29年第2号）。以下「本件審査請求」という。）について、次のとおり裁決する。

主 文

本件審査請求を棄却する。

事案の概要

- 1 処分庁は、平成28年5月9日、加須市○○字○○○○番○、同○○番○、同○○番○の土地（以下「本件土地」という。）について、審査請求人を含む本件土地の所有者4名に対して、平成28年度固定資産税・都市計画税納税通知書を送付した。
- 2 審査請求人は、平成28年5月26日、処分庁に対して、本件土地の一部について、現況地目と課税地目に相違があること、畑が農地転用未届のまま宅地及び賃貸駐車場として利用されていることについて問い合わせを行った。
- 3 処分庁は、平成28年10月25日、本件土地の所有者の1人である○○○○氏立会いのもと、現況地目の確認を行うとともに、同年11月17日、本件土地の地積について、同氏立会いのもと、巻尺を用いて距離を測り、土地を三角形に分割して面積を求める三斜法により算出した。
- 4 処分庁は、平成29年3月17日、地方税法（昭和25年法律第226号）第417条第1項の規定により、平成28年度固定資産税・都市計画税の税額を更正し、同月21日、審査請求人を含む本件土地の所有者4名に対して、平成28年度固定資産の価格及び固定資産税・都市計画税の更正、決定通知書を送付した。
- 5 審査請求人は、平成29年6月18日、処分庁に対して、本件処分に不服がある

として、本件処分の取消しを求めて審査請求を行った。

審理関係人の主張の要旨

1 審査請求人の主張

審査請求人は、本件処分の受入れは農地法違法状態を是認することとなるため、次のとおり主張し、本件処分の取消しを求めている。

- (1) 本件土地については、登記地目により畑として課税されているが、地方税法第408条に基づいて毎年少なくとも1回実地調査をしていれば、平成16年末時点で、本件土地の利用目的に変更があったことは目視で確認できたはずである。
- (2) 本件土地については、極めて複雑で共有者間の交流もなく、利害関係の異なる土地であり、本件土地に係る地目及び地積の認定に際して、〇〇〇〇氏1人の立会いのもとで測量、確認がされており、公正な評価とは言えない。
- (3) 本件土地の面積について、裁判所から入手した資料の面積と変更通知の面積に若干の差があり、本件土地の面積は測量士により適正に測量されたものなのか。
- (4) 本件土地については、農地の無断転用であり、農地法（昭和27年法律第229号）第4条及び第5条に違反しており、無断転用された本件土地の所有者の1人として、畑への原状回復を求める。
- (5) 本件土地については、農地法に基づく適正な転用が確認されるまでは、平成28年度固定資産税・都市計画税の更正、決定通知書を受け入れることはできない。
- (6) 固定資産税・都市計画税の持分按分による課税は一般的ではない。
- (7) 本件土地に係る固定資産税・都市計画税の納付書は、〇〇〇〇氏に送付し、審査請求人と同人の弟に対して負っている負債から納付するよう、内容証明郵便で通知しており、〇〇〇〇氏からも異論は出ていない。

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) 本件審査請求に係る本件土地の地目の認定については、地方税法第388条第1項の規定により総務大臣が定める固定資産評価基準（昭和38年自治省告示第158号。以下「固定資産評価基準」という。）第1章（土地）第1節（通則）一（土地の評価の基本）において、「土地の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の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ものとする。」とされ、固定資産税の評価上の地目は、登記簿上の地目にかかわらず、その年の1月1日（賦課期日）の現況の地目によるとされている。

- (2) 本件土地について、これまで登記地目に基づき課税していたが、審査請求人からの申出により、平成28年10月25日、本件土地の所有者立会いのもと、現況地目の確認を行い、登記地目とは異なる地目部分については、課税上分割して地目の認定を行い、利用目的による現況課税としたものである。
- (3) 本件審査請求に係る本件土地の地積の認定については、固定資産評価基準第1章(土地)第1節(通則)二(地積の認定)において、「原則として、登記簿に登記されている土地については登記簿に登記されている地積によるものとし、登記簿に登記されていない土地については現況の地積によるものとする。」とされている。
- (4) 本件土地について、平成28年11月17日、本件土地の所有者立会いのもと、現況地積の確認を行い、登記地目と異なる地目部分については、課税上土地を分割して地積を認定するため、巻尺を使用して測量し、当該土地を三角形に分割して面積を求める三斜法を採用して地積を算出したものである。
- (5) 固定資産の評価上の地目は、賦課期日である1月1日現在の現況の地目によるものとされており、農地法第4条第1項の規定による農地転用の許可に伴うものではなく、利用目的による現況課税に対応したものである。
- (6) 本件土地に係る固定資産税・都市計画税については、納税者の事情を考慮し、本件土地の代表者の見直しを行い、持分課税としたものである。なお、審査請求人に対しては、平成26年8月5日、電話で説明し、了解を得ており、既に解決済である。

理 由

1 本件に係る法令等の規定について

- (1) 固定資産税は、地方税法第342条第1項において、固定資産(同法第341条第1号に規定する土地、家屋及び償却資産を総称する。)に対し課するとされている。また、都市計画税は、地方税法第702条第1項において、市街化区域内に所在する土地及び家屋に対し課することができることとされている。
- (2) 固定資産税は、地方税法第343条第1項において、固定資産の所有者に課するとされ、その所有者とは、同条第2項において、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ている。また、都市計画税を課することができる所有者とは、地方税法第702条第2項において、土地又は家屋に係る固定資産税について、同法第343条において所有者とされ、又は所有者とみなされる者をいうとされている。
- (3) 共有物に対する地方団体の徴収金は、地方税法第10条の2第1項において、納税者が連帯して納付する義務を負うこととされており、同法第10条において、地方団体の徴収金の連帯納付義務又は連帯納入義務については、民法(明

治29年法律第89号)第432条から第434条まで、第437条及び第439条から第444条までの規定を準用することとされている。

- (4) 固定資産税及び都市計画税の賦課期日は、地方税法第359条及び同法第702条の6において、当該年度の初日の属する年の1月1日とされている。
- (5) 固定資産の価格は、地方税法第403条第1項において、固定資産評価基準によって決定しなければならないとされている。

ア 土地の評価は、固定資産評価基準第1章(土地)第1節(通則)一(土地の評価の基本)において、それぞれの地目ごとに定める評価の方法によって行うものとされ、土地の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の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ものとされている。

なお、地目は、田、畑、宅地、鉱泉地、池沼、山林、牧場、原野、雑種地に区分されている。

イ 土地の評価額を求める場合に用いる地積は、固定資産評価基準第1章(土地)第1節(通則)二(地積の認定)において、原則として、登記簿に登録されている土地については登記簿に登録されている地積によるものとし、登記簿に登録されていない土地については現況の地積によるものとされている。

- (6) 固定資産の評価に関する事務に従事する職員は、地方税法第403条第2項において、総務大臣及び道府県知事の助言によって、かつ、納税者とともにする実地調査、納税者に対する質問、納税者の申告書の調査等のあらゆる方法によって、公正な評価をするように努めなければならないとされている。
- (7) 市町村長は、地方税法第417条第1項において、同法第411条第2項の規定による公示の日以後において固定資産の価格等の登録がなされていないこと又は登録された価格等に重大な錯誤があることを発見した場合においては、直ちに固定資産課税台帳に登録された類似の固定資産の価格と均衡を失しないように価格等を決定し、又は決定された価格等を修正して、これを固定資産課税台帳に登録しなければならないとされており、この場合において、市町村長は、遅滞なく、その旨を当該固定資産に対して課する固定資産税の納税義務者に通知しなければならないとされている。
- (8) 農地を農地以外のものにする者は、農地法第4条第1項本文において、都道府県知事等の許可を受けなければならないとされている。ただし、同項ただし書により例外規定が設けられ、同項第7号において、市街化区域内にある農地を、政令で定めるところによりあらかじめ農業委員会に届け出て、農地以外のものにする場合は、この限りでないとしている。

2 本件処分について

- (1) 本件土地は、審査請求人を含む4名の共有名義の土地であり、処分庁は、平成28年5月9日、審査請求人を含む本件土地の所有者4名に対して、平成2

8年度固定資産税・都市計画税納税通知書を送付している。

(2) 処分庁は、審査請求人から平成28年5月26日、本件土地について、現況地目と課税地目に相違があり、畑が農地転用未届のまま宅地及び賃貸駐車場として利用されているとの電話連絡を受け、同年10月25日、本件土地の所有者の1人である〇〇〇〇氏立会いのもと、現況地目の確認を行い、登記地目と異なる利用部分については、分割して地目を認定することとし、利用目的による現況課税としており、適正に認定している。

また、平成28年11月17日、本件土地の地積について、本件土地の所有者の1人である〇〇〇〇氏立会いのもと、登記地目と異なる部分については、課税上土地を分割し、巻尺を使用して測量するとともに、三斜法（土地を三角形に分割し、その面積を求める方法）を用いて地積を算出しており、適正に認定している。

(3) 処分庁は、認定した地目及びその地積を変更するため、平成29年3月17日、地方税法第417条第1項の規定により、平成28年度固定資産税・都市計画税の税額を更正し、同月21日、審査請求人を含む本件土地の所有者4名に対して、平成28年度固定資産の価格及び固定資産税・都市計画税の更正、決定通知書を送付している。

(4) 本件土地は、市街化区域内にある農地であるため、農地以外のものにする場合は、農地法第4条第1項第7号の規定により、あらかじめ農業委員会に届け出る必要があるが、固定資産の評価上の地目は、賦課期日における現況の地目によるとされており、農地転用の許可又は届出に伴うものではなく、利用目的による現況課税に対応したものであり適正である。

(5) 本件土地は共有名義であり、地方税法第10条において準用する民法第434条の規定により、一般的には代表者を選定し、その代表者に納税通知書を送付することとなるが、本件土地の所有者間の事情を考慮して、持分課税を採用している。

(6) 以上のことから、本件処分の一連の手續に瑕疵は見受けられず、本件処分は適法になされていると認められる。

3 審査請求人のその他の主張について

審査請求人は、本件土地の畑への原状回復を強く訴え、また、固定資産税・都市計画税の納付書を〇〇〇〇氏に送付し、〇〇〇〇氏が審査請求人及び同人の弟に対して負っている負債から審査請求人及び同人の弟に按分された固定資産税・都市計画税を支払うことを主張しているが、それらの主張については、本件土地の所有者間で直接、相談、協議して対応すべきものであり、本件処分とは関係がない。

4 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。

5 結論

以上のとおり、本件審査請求には理由がないから、行政不服審査法（平成26年法律第68号）第45条第2項の規定により、主文のとおり裁決する。

平成31年2月22日

審査庁 加須市長 大橋 良一

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箇月以内に、加須市を被告として（訴訟において加須市を代表する者は加須市長となります。）、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箇月以内に、加須市を被告として（訴訟において加須市を代表する者は加須市長となります。）、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ができなくなります。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。