

横浜市行政不服審査会答申
(第18号)

平成29年10月18日

横浜市行政不服審査会

1 審査会の結論

「固定資産税・都市計画税の課税処分」に係る審査請求は棄却するべきであるとの審査庁の判断は妥当である。

2 事案概要

本件は、戸塚区長（以下「処分庁」という。）が、横浜市戸塚区に存するマンション（以下「本件マンション」という。）の区分所有権を有する審査請求人に対して、平成 29 年 4 月 3 日、地方税法（昭和 25 年法律第 226 号。以下「法」という。）及び横浜市市税条例（昭和 25 年 8 月横浜市条例第 34 号。以下「条例」という。）の規定に基づき、固定資産税 37,600 円及び都市計画税 8,000 円とする課税処分（以下「本件処分」という。）をしたところ、審査請求人が、当該区分所有権に係る専有部分（以下「本件専有部分」という。）は火災により焼損しているため、課税客体を欠くものであり、また、本件処分は減額されるべきであるにもかかわらずなされていないとして、本件処分の取消しを求めて審査請求をした事案である。

3 審査請求人の主張の要旨

審査請求人が、審査請求書及び反論書において主張している本件処分に対する主張は、次のように要約される。

- (1) 本件専有部分は、火災で焼損したままの状態であり、実際に使えないにもかかわらず、家屋の評価の見直しが行われていない。
- (2) (1)の状態であるにもかかわらず、固定資産税及び都市計画税（以下「固定資産税等」という。）の減免がないままに課税されている。

4 処分庁の主張の要旨

処分庁が、弁明書において主張している本件処分に対する主張は、次のように要約される。

- (1) 固定資産税等は、賦課期日における固定資産（土地・家屋）の価格で固定資産課税台帳に登録されたものを課税標準として、同日現在、不動産登記簿に所有者として登記されている者に課することとされているところ、本件専有部分は、平成 29 年 1 月 1 日の賦課期日において、審査請求人が所

有者として建物登記簿に登録されている。また、同年3月31日、平成29年度評価額を横浜市長が決定し、同年4月1日、固定資産課税台帳に所有者及び価格等の所定の事項を登録し、縦覧した上で、法等の規定に基づき、同年4月3日、審査請求人に対して、「平成29年度固定資産税・都市計画税（土地・家屋）納税通知書」を発し、本件処分を行っており、適法かつ妥当な処分である。

(2) 本件専有部分は、床、壁及び天井が焼損しているものの、本件専有部分が含まれる本件マンション一棟全体では、屋根及び周壁又はこれらに類するものを有し土地に定着した建造物であって、その目的とする用途に供し得る状態にあるものと認められるから、課税の対象である家屋となる。

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「6 判断理由」の記載のとおりとしている。

6 審査会の判断

当審査会の判断理由は、審理員意見書の「6 判断理由」と同旨であり、次のとおりである。

(1) マンションの区分所有権を有する者に対する固定資産税等の課税処分における課税客体

審査請求人は、「本件専有部分は、火災で焼損したままの状態であり、実際に使えないにもかかわらず、家屋の評価の見直しが行われていない」と主張するが、要するに、本件専有部分は、火災で焼損し、使用価値が存しないものであるから、課税客体にはなり得ない旨主張するものと解される（もつとも、あくまで、家屋の評価に係る不服を申し立てていると解することもできるが、そうすると、当該申立ては、法第432条第1項の規定に基づき、固定資産評価審査委員会に対する審査の申出となり、本件審査請求は却下を免れないこととなる。）。

審査請求人の主張を上記のように解した上で、本件処分についてみると、法は、本件処分の課税客体について、固定資産税は、固定資産に対し課する旨定めるのみであるから（法第342条第1項。法第702条の規定により都市

計画税についても同じ。)、まず、マンションの区分所有権を有する者に対する固定資産税等の課税処分において、その課税客体は、本件マンション一棟となるのか、本件専有部分となるのか検討する必要がある。

この点、区分所有に係る家屋に対して課する固定資産税について定める法第 352 条第 1 項をみると、同項は、区分所有に係る家屋を評価し、この評価額に税率を乗じ、専有部分の面積に応じて按分し、区分所有者が納付すべき税額が決まる旨定めているのであるから、明文上、区分所有権の目的たる専有部分が、独立の課税客体に該当し得ることを定めたものとみることができないことは明らかである。

また、同条において引用されている建物の区分所有等に関する法律（昭和 37 年法律第 69 号）をみても、一棟の建物における専有部分の一つ一つを「家屋」、「建物」等と称しているわけではなく、あくまでも、一棟の建物の一部分を区分所有権の対象とすることを定めているに過ぎない。

したがって、本件のごとく、マンションの区分所有権を有する者に対する固定資産税等の課税処分における課税客体は、本件マンション一棟と捉えるのが相当であるから、本件専有部分を課税客体とする審査請求人の主張には理由がない。

(2) 本件マンション一棟の課税客体としての適格性

上記のとおり、本件においては、本件マンション一棟が課税客体となるものであるが、法第 342 条第 1 項は、固定資産税は、固定資産（家屋）に対し、当該固定資産所在の市町村において課する旨定めるから、課税客体であっても、同項にいう固定資産（家屋）に当たらなければ、固定資産税等を課することはできない。

そして、課税客体となる固定資産である家屋（法第 341 条第 1 号）については、不動産登記法（平成 16 年法律第 123 号）の建物とその意義を同じくするものと解されるところ、同法に基づき定められた不動産登記施行規則（平成 17 年法務省令第 18 号）第 111 条において、建物は、「屋根及び周壁又はこれらに類するものを有し、土地に定着した建造物であって、その目的とする用途に供し得る状態にあるもの」と定めるから、本件においては、本件専有部分の火災による焼損によっても、なお本件マンション一棟が「その目的とする用途に供し得る状態にあるもの」といえるか判断する必要がある。

この点、「その目的とする用途に供し得る状態にあるもの」であるかどうかは、社会通念に従い判断されるべきであり、建物に火災が生じ、その一部が焼損した場合であっても、建物の経済的効用が相当程度残存し、補修によって従来と同様な経済的効用を発揮できる状態と認めることができるときは、当該建物は、未だ「その目的とする用途に供し得る状態にあるもの」と解するのが相当である。

これを本件についてみると、本件マンション一棟は、建物登記簿によれば強固な「鉄骨鉄筋コンクリート造」の構造であり、また、本件専有部分の火災に係るり災証明書によれば「耐火 10 階建て共同住宅」であることからすれば、本件専有部分が火災によって焼損しても、本件マンション一棟という点からは、躯体部分に対して重大な被害が及ばないような構造となっているものといえる。

また、本件マンション一棟の全体を撮影した写真をみても、壁面の亀裂等といった本件マンション一棟の建物構造に影響を及ぼす可能性がある被害は窺えず、更に、本件専有部分以外では、住民がベランダに洗濯物や布団を干し、通常的生活を営んでいることが窺える。

もちろん、本件専有部分における火災そのものは、人命を失うというこの上ない悲惨な被害をもたらした重大なものであり、また、本件専有部分は、現状のままでは居住することができないような被害が生じていることは、当審査会としても理解し得るところである。

しかしながら、上記の点を踏まえれば、本件専有部分の火災が本件マンション一棟に与えた被害が、本件マンション一棟を倒壊させ、補修ではなく再建築等によらなければ、居住を初めとする従来と同様の経済的効用を発揮できないようなものということとはできず、その被害は、本件専有部分に留まるものといわざるを得ない。

したがって、本件専有部分が火災によって焼損していたとしても、本件マンション一棟という点からは、その経済的効用は相当程度残存しているといえるから、本件マンション一棟は、本件専有部分の火災によっても、未だ「その目的とする用途に供し得る状態であるもの」といえる。

(3) 家屋の評価額の減額

審査請求人は、本件専有部分が焼損したままの状態であり、実際に使えな

いのに、家屋の評価の見直しを行っていない旨主張する。

しかしながら、家屋の評価額に不服がある者は、固定資産評価審査委員会に審査の申出をし、同委員会がこれを審査するものとされているから（法第432条第1項）、本件処分に係る審査請求において、家屋の評価額の減額を行うべきであるか否かを判断することはできない。

(4) 固定資産税等の減免

審査請求人は、本件専有部分が火災により焼損しているにもかかわらず、固定資産税等の減免がないままに本件処分がなされていると主張するが、そもそも、処分庁による固定資産税等の減免は、課税処分により課された税について、その全部を免除し、又は一部を減額する別個の行政処分であるから、減免すべきであるかどうかの判断は、本件処分の適法性・妥当性の判断に影響を及ぼすものではない。

そもそも減免については、法及び条例において、処分庁が固定資産税等の減免を職権で行い、税額を減じることができる旨の定めは見当たらず、固定資産税等の減免については、あくまでも、固定資産税等の減免を受けようとする者が、申請書にその事由を証する書類を添え、納期内に処分庁に対して申請しなければならないこととされているものである（条例第62条第2項及び横浜市市税条例施行規則（昭和25年12月横浜市規則第80号）第2条第1項第1号）。

(5) 結語

以上のとおりであるから、これを前提とした本件処分に違法又は不当な点は見当たらない。

(6) 審理員の審理手続

本件審査請求に係る審理手続は、適正に行われたものと認められる。

(7) 結論

以上のとおりであるから、上記5の審査庁の裁決についての判断は、妥当である。

《 参 考 1 》

審理員の審理手続の経過

年 月 日	審 理 手 続 の 経 過
平成29年5月15日	・ 審査請求書（副本）送付及び弁明書の提出等依頼
平成29年6月5日	・ 弁明書の受理
平成29年6月15日	・ 弁明書（副本）の送付及び反論書の提出等依頼
平成29年6月29日	・ 質問書の送付（審査請求人宛て）
平成29年7月7日	・ 質問回答書の受理 ・ 反論書の受理
平成29年7月19日	・ 反論書（副本）送付
平成29年9月19日	・ 審理手続の終結
平成29年9月25日	・ 審理員意見書の提出

《 参 考 2 》

審査会の調査審議の経過

年 月 日	調 査 審 議 の 経 過
平成29年9月27日	・ 審査庁から諮問書及び事件記録等の写し受理 ・ 調査審議
平成29年10月18日	・ 調査審議