

横浜市行政不服審査会答申  
(第23号)

平成29年11月28日

横浜市行政不服審査会

## 1 審査会の結論

「平成 29 年度固定資産税・都市計画税（土地・家屋）の賦課決定処分」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

審査請求人は、所有する土地（横浜市戸塚区〇〇。以下「本件土地」という。）及び建物（横浜市戸塚区〇〇。以下「本件建物」という。）について、横浜市戸塚区長（以下「処分庁」という。）より、平成 29 年度固定資産税及び都市計画税の賦課決定処分（以下「本件処分」という。）を受けた。

審査請求人は、同年 6 月 2 日、これを不服として、本件処分の取消しを求めて審査請求を行った。

## 3 審査請求人の主張の要旨

審査請求人が、審査請求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。

平成 13 年度から平成 28 年度まで 15 年間変わらなかった算定基準について、平成 29 年度になって何の説明もなく一方的に変更する本件処分は、審査請求人の財産権、法の下での平等、生存権の保障等を侵害し、違法又は不当である。

## 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) 本件土地については、平成 28 年度まで、本件土地上の住居の数は二であるとして、本件土地の課税地積（342.36 平方メートル）の全部について地方税法（昭和 25 年法律第 226 号。以下「法」という。）第 349 条の 3 の 2 第 2 項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。）が適用されていた。

しかし、平成 28 年 7 月 6 日に実施した実地調査の結果、本件土地上の住居である本件建物について、専用の出入口が一つであって、独立的に区画された部分は一であること等の事実が確認されたことから、本件土地上の住居の数は一であることが判明した。

本件処分は、以上を前提に、本件処分の賦課期日である平成 29 年 1 月 1

日現在、本件土地上の住居の数が一であるとして、本件土地のうち 200 平方メートル以下の部分に対しては小規模住宅用地の特例措置を適用し、200 平方メートルを超える部分（142.36 平方メートル）に対しては法第 349 条の 3 の 2 第 1 項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「一般住宅用地の特例措置」という。）を適用して課税を行ったものである。

したがって、本件処分は適法かつ妥当である。

(2) 本件処分において、小規模住宅用地の算定基準を変更するに当たって、審査請求人に説明文書を送付するとともに、説明を求めに来庁した審査請求人に対して窓口において口頭で追加の説明も行っている。

## 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「6 判断理由」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) 本件処分の適法性及び妥当性

#### ア 住居の数と特例措置の関係

法第 349 条の 3 の 2 第 2 項は、一定の要件の下で、住宅用地に課する固定資産税の課税標準を 6 分の 1 に減額する小規模住宅用地の特例措置を定めている。

そして、同項第 2 号の規定によれば、住宅用地でその面積が 200 平方メートルを超えるもの場合は、当該住宅用地の面積を当該住宅用地の上に存する住居で政令で定めるものの数で除して得た面積が 200 平方メートル以下であるものにあつては、当該住宅用地の全部について小規模住宅用地の特例措置が適用されることとなる。また、当該除して得た面積が 200 平方メートルを超えるものにあつては、200 平方メートルに当該住居の数を乗じて得た面積に相当する住宅用地にのみ小規模住宅用地の特例措置が適用されることとなる。

すなわち、200 平方メートルを超える住宅用地の上に存する住居が一で

ある場合には、200 平方メートルを超える部分については、小規模住宅用地の特例は適用されないこととなり、同様に、住居が二である場合には、住宅用地が 400 平方メートルを超える部分については、小規模住宅用地の特例は適用されないこととなる。

したがって、課税地積が 200 平方メートルを超える住宅用地の場合、当該土地の住居の数によって小規模住宅用地の特例措置を受けることができる住宅用地の面積の範囲が変わり得ることとなる。

これを本件についてみると、本件土地に係る課税地積は 342.36 平方メートルであるから、本件土地の上に存する住居の数が二であれば、本件土地の全部について小規模住宅用地の特例措置が適用されることとなる。一方、住居の数が一であれば、200 平方メートルを超える 142.36 平方メートルについては、小規模住宅用地の特例措置は適用されず、一般住宅用地の特例措置が適用されることとなる。

なお、法第 702 条の 3 第 1 項では、法第 349 条の 3 の 2 第 1 項の規定の適用を受ける土地に対して課する都市計画税の課税標準は、当該土地に係る都市計画税の課税標準となるべき価格の 3 分の 2 の額とすることとし、また、法第 702 条の 3 第 2 項では、法第 349 条の 3 の 2 第 2 項の規定の適用を受ける土地に対して課する都市計画税の課税標準は、当該土地に係る都市計画税の課税標準となるべき価格の 3 分の 1 の額とする旨定めている。

#### イ 住居の数の認定について

地方税法施行規則（昭和 29 年総理府令第 23 号）第 12 条の 2 は、法第 349 条の 3 の 2 第 2 項第 2 号に規定する住居の数は、住宅用地の上に存する住居が、家屋のうち人の居住の用に供するために独立的に区画された部分又はその一部である場合には、当該部分の数によると定めている。また、「地方税法第 349 条の 3 の 2 の規定における住宅用地の認定について」（平成 9 年 4 月 1 日自治固第 13 号。自治省税務局固定資産税課長通知）においても、住居の数の認定について、「住居とは、人が居住して日常生活に用いる家屋等の場所をいうものであり、一棟の家屋内に一世帯が独立して生活を営むことができる区画された部分が二以上設けられている場合には、当該二以上の区画された部分がそれぞれ住居となる」とされている。

以上を勘案すると、法第 349 条の 3 の 2 第 2 項第 2 号に規定する住居の数の認定に当たっては、通常、一棟の家屋等内に一世帯が独立して生活を営むことができる区画された部分を二つ以上設ける場合、その出入口もそれぞれ設けるものであるといえるから、出入口が一つであっても当該家屋等内の構造が一世帯が独立して生活を営むことができるよう区画されているなどの特別な構造をしている場合は別として、住居の出入口の数が一つである場合には、住居の数は一と認めるのが相当である。

これを本件についてみると、本件土地には、本件建物のみが建築されているところ、平成 29 年 7 月 19 日付の現場写真等を見ても、その出入口は一つのみであるから、本件建物には、人の居住のために構造的に独立した区画が二つ以上設けられているとは認められない。これは、本件審査請求手続における証拠からしても、本件処分の賦課期日である平成 29 年 1 月 1 日時点においても、同様であったと認めるのが相当である。

したがって、本件土地の住居の数は一つであると認めるのが相当であるから、処分庁の判断に違法又は不当な点はない。

#### ウ 本件処分における税額の算出について

本件土地は、二筆の土地をもって一区画の住宅用地として構成され、その地積の合計は 342.36 平方メートルである。そして、イのとおり、本件土地の住居の数は一つであるから、200 平方メートルを超える部分については、小規模住宅用地の特例措置の適用はなく、その部分については、法第 349 条の 3 の 2 第 1 項に定められている一般住宅用地の特例措置の適用があるのみである。

したがって、本件処分において、以上の点を前提に税額を算出したことに違法又は不当な点は認められない。

#### エ 小括

固定資産税の課税標準額に係る特例措置に関する取扱いは以上のとおりであり、都市計画税についても同様の取扱いとなるため、この点に関する判断に違法又は不当な点はない。

#### (2) 長年にわたって続いた計算方法の変更とその適法性及び妥当性

審査請求人は、平成 13 年度から平成 28 年度まで 15 年間変わらなかった算出基準について平成 29 年度になって何の説明もなく一方的に変更するのは、審査請求人の財産権、法の下での平等、生存権の保障等を侵害し、違

法又は不当であると主張する。

この点、確かに、租税法規に適合する課税処分であったとしても、法の一般原理である信義則の法理の適用により、当該課税処分を違法又は不当として取り消すべき場合があり得ることは一般に認められているところである。

しかし、租税法律主義の原則が貫かれるべき租税法律関係においては、かかる信義則の法理の適用については、慎重でなければならず、租税法規の適用における納税者間の平等、公平という要請を犠牲にしてもなお当該課税処分に係る課税を免れしめて納税者の信頼を保護しなければ正義に反するといえるような特別の事情が存する場合に初めてかかる信義則の法理の適用を考えるべきである（昭和 62 年 10 月 30 日最高裁判所判決・昭和 60（行ツ）125 号）。

本件においては、平成 15 年当時の家屋調査票においても、本件建物の出入口は一つのみであって、本件建物が二つ以上の構造的に独立した区画から構成されていると見ることはできないことからすると、処分庁は、過去、本件土地について長年にわたって計算方法を誤っていた可能性は否定できない。そして、そうであるならば、本件処分は、同一の事実関係が継続する中で、突然に課税関係が変更されるものであったともいえ、審査請求人にとって不測の事態であったことは想像に難くない。

しかし、本件においては、平成 28 年度までの課税に際し、処分庁から積極的に誤った教示等がなされたというような事情は見当たらないこと、本件処分は平成 28 年度までの過年度について遡って課税するものではないこと、本件処分の前年の平成 28 年度課税額（271,000 円）と本件処分の課税額（329,700 円）との差額は 58,700 円と審査請求人の生活を根底から覆すような高額とはいえないこと、平成 29 年度の課税額の変更に際して、処分庁から審査請求人に対し書面を送付するなどして変更の理由について説明をしていること等の事実が認められる。

これらの事実を総合すれば、本件において、租税法規の適用における納税者間の平等、公平という要請を犠牲にしてもなお当該課税処分に係る課税を免れしめて納税者の信頼を保護しなければ正義に反するといえるような特別の事情が存するとは認められない。

したがって、本件処分は、信義則の法理その他の一般法理との関係にお

いても、違法又は不当とまでは認められない。

(3) 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。

(4) 結論

以上のとおりであるから、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 7 月 19 日	・ 審査請求書（副本）及び弁明書の提出等依頼
平成29年 8 月 9 日	・ 弁明書の受理
平成29年 8 月 16 日	・ 弁明書（副本）の送付及び反論書の提出等依頼
平成29年 8 月 17 日	・ 質問依頼
平成29年 8 月 24 日	・ 質問回答
平成29年 9 月 7 日	・ 反論書の再提出等依頼
平成29年10月25日	・ 審理手続の終結
平成29年10月31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11月15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11月28日	・ 調査審議