

平成24年（行コ）第38号

平成25年04月16日

東京都千代田区（以下略）

控訴人 A株式会社

同代表者代表取締役 B

同訴訟代理人弁護士 C

D

F

G

H

E

東京都新宿区（以下略）

被控訴人 東京都

同代表者兼裁決庁 東京都固定資産評価審査委員会

上記委員会代表者委員長 安間謙臣

被控訴人訴訟代理人弁護士 川上俊宏

同訴訟復代理人弁護士 平松修二

西川こふみ

同指定代理人 佐伯文博

磯村陽子

吉本建

主文

1 原判決を次のとおり変更する。

（1） 東京都固定資産評価審査委員会が控訴人に対して平成20年1月23日付けでした固定資産課税台帳に登録された原判決別紙物件目録記載の家屋に係る平成18年度の価格に対する審査申出を棄却した決定のうち価格248億2490万5100円を超える部分を取り消す。

（2） 控訴人のその余の請求を棄却する。

2 訴訟費用は、第1、2審を通じてこれを20分し、その1を被控訴人の負担とし、その余を控訴人の負担とする。

事実及び理由

第1 控訴の趣旨

1 原判決を取り消す。

2 東京都固定資産評価審査委員会が控訴人に対して平成20年1月23日付けでした固定資産課税台帳に登録された原判決別紙物件目録記載の家屋に係る平成18年度の価格に対する審査申出を棄却した決定のうち価格178億99770万9700円を超える部分を取り消す。

第2 事案の概要

- 1 本件は、原判決別紙物件目録記載の家屋（以下「本件家屋」という。）の所有者である控訴人が、本件家屋についての平成18年度固定資産税の課税標準として東京都知事が決定して固定資産課税台帳に登録した価格を不服として、東京都固定資産評価審査委員会に対して審査の申出をしたところ、同委員会がこれを棄却する旨の決定をしたため、同決定のうち控訴人が相当と考える価格を超える部分の取消しを求める事案である。

控訴人は、上記取消しを求める理由として、本件家屋の建築当初の評価に誤りがあったこと（具体的には、平成5年度において本件家屋の価格を評価するに当たり、単位当たり再建築費評点数を算出する際の部分別評価において適用された補正係数に誤りがあったこと）を主張したところ、原判決は、建築当初の評価により固定資産課税台帳に登録された価格についての審査申出期間や出訴期間が経過した後にあっては、建築当初の評価において適切に評価できなかった事情がその後に判明したような場合や、建築当初の評価の誤りが重大で、それを基礎にその後の家屋の評価をすることが適正な時価の算定方法として不合理であると認められるような場合に限って、建築当初の評価が不合理であることを理由として、その後の基準年度の価格を争うことも認められるが、本件家屋の建築当初の評価により固定資産課税台帳に登録された価格に関してそのような事情を認めることはできないとして、控訴人の請求を棄却した。そこで、控訴人がこれを不服として控訴をした。

なお、控訴人は、本件家屋についての平成18年度の固定資産税の課税標準価格につき、原審では178億9770万9700円を上回らないと主張していたが、当審の審理の過程で、その計算過程に誤りがあったとして、179億2460万7400円を上回らないと主張を訂正した。

- 2 法令の定め等及び争いのない事実等は、次のとおり補正するほか、原判決の「事実及び理由」欄の「第2 事案の概要」の1及び2（2頁16行目から12頁1行目まで）に記載のとおりであるから、これを引用する。

（原判決の補正）

- （1） 3頁7行目の「固定審査」を「固定資産」に改める。
- （2） 9頁13行目から14行目にかけての「当該補正項目について定められている工事の施工量等と相違する場合においては、」を削る。
- （3） 11頁19行目の「乙30」を「乙31」に改める。

- 3 争点及び争点に関する当事者の主張の概要は、次のとおり原判決を補正し、後記4のとおり当事者の主張（補充）を付加するほか、原判決の「事実及び理由」欄の「第2 事案の概要」の3及び4（12頁2行目から56頁10行目まで）に記載のとおりであるから、これを引用する。

（原判決の補正）

- （1） 19頁4行目の「別紙2」を「本判決別紙1「計算書（控訴人・被控訴人比較）」の「A補正係数」及び「A単位当たり評点数」欄」に改める。
- （2） 21頁12行目の「コンクリート造である」の次に「し、鉄筋及びコンクリートの標準評点数に含まれる労務費分と二重計上することになる」を加える。
- （3） 26頁6行目の末尾に行を改めて次のとおり加える。

「 しかも、本件家屋の外部仕上げが普通であることは、本件家屋と立地

条件、規模及び外観のイメージ・グレード感において共通する△△パークタワーにおける外部仕上げの施工の程度が普通として増点補正されていないことからしても明らかである。」

- (4) 28頁14行目の末尾に行を改めて次のとおり加える。

「 しかも、本件家屋の内部仕上げが普通であることは、1階ロビー及び高層階ロビーの壁面において統一された模様の花崗岩による仕上げがされて本件家屋に劣らないグレード感を感じさせる△△パークタワーにおける内部仕上げの施工の程度が普通として増点補正されていないことからしても明らかである。」

- (5) 30頁18行目の末尾に行を改めて次のとおり加える。

「 しかも、本件家屋の床仕上げが普通であることは、統一された模様の花崗岩のほか大理石の模様貼などの使用により本件家屋に劣らないグレード感を感じさせる△△パークタワーにおける床仕上げの施工の程度が普通として増点補正されていないことからしても明らかである。」

- (6) 33頁2行目の末尾に行を改めて次のとおり加える。

「 しかも、本件家屋の天井仕上げが普通であることは、システム天井が採用され、また、ロビーの天井などには吹き抜けがあるほか、曲線を描いた飾り天井が採用され、本件家屋に劣らないグレード感を感じさせる△△パークタワーにおける天井仕上げの施工の程度が普通として増点補正されていないことからしても明らかである。」

4 当事者の主張（補充）

（控訴人の主張）

- (1) 最高裁平成15年7月18日第二小法廷判決（裁判集民事210号283頁）は、固定資産評価基準の一般的な合理性を認めた上で、同基準に従って評価、決定をした登録価格であっても、「評価基準が定める評価の方法によっては再建築費を適切に算定することができない特別の事情又は評価基準が定める減点補正を超える減価を要する特別の事情」が認められる場合には適正な時価とは認められず、これらの「特別の事情の存しない限り、その適正な時価であると推認するのが相当である。」と判示した（以下、上記最高裁判決のいう「特別の事情」のことを「最判のいう特別の事情」という。）。

そうすると、そもそも固定資産評価基準に従った固定資産の評価がされているとはいえない場合、すなわち、同基準の適用に誤りがある場合には、その評価価格を適正な時価と推認することはできないのであり、そのことは、同基準の適用の誤りが、当該基準年度において生じたか、それ以前の基準年度において存在したかにかかわらないというべきである。

本件においては、本件家屋の建築当初の単位当たり再建築費評点数の算出に誤りがあるのであるから、最判のいう特別の事情の存否を考慮するまでもなく、平成18年度価格が適正な時価であるということはできない。

- (2) 在来の非木造家屋の評価額は、「前年度における再建築費評点数」に再建築費評点補正率を乗じて求める評点数に損耗の状況による減点補正率などを乗じて算定されるところ、第2年度及び第3年度の価格は基準年度の価格が据え置かれるため、平成18年度の評価額は、前基準年度である平成15年度及

びそれ以前の各基準年度におけるそれぞれの再建築費評点数が正しくなければ適切に算定することができない。そのため、いくら平成18年度固定資産評価基準が定める評価方法によって算定しようとしても、平成3年度固定資産評価基準が適切に適用されて本件家屋の建築当初の再建築費評点数が算出されていなければ「前年度における再建築費評点数」自体が誤っているのであるから、平成18年度の評価額を適切に算定することはできない。

本件においては、本件家屋の建築当初の単位当たり再建築費評点数の算出に誤りがあるのであるから、このような事情は最判のいう特別の事情に当たるといふべきである。

- (3) 非木造家屋の評点項目、補正係数及びその考え方は、平成3年度から平成18年度まで変更されていないにもかかわらず、被控訴人は、本件家屋と同種、同等、同規模の建物で平成12年度以降の比較的近時に建設された建物（△△パークタワー、新▽▽▽ビルディング、▽▽▽ビルディング、□□ビルディング、C。以下、これらを総称して「比較的近時に建設された建物」という。）については、本件家屋には一律1.30とした補正係数をほぼ1.00として増点補正をしていない。被控訴人は、本件家屋について補正係数1.30を適用した理由として、「本件家屋が竣工した平成5年当時は20階建以上の高層ビルは目新しかったこと」を挙げているが、このような主観的判断の前提となった事情がその後変遷した結果、比較的近時に建設された建物については増点補正がされなかったものである。このような被控訴人の増点補正に関する主観的判断の存在は、最判のいう特別の事情（評価基準が定める減点補正を超える減価を要する特別の事情）に当たるといふべきである。

（被控訴人の主張）

- (1) 平成18年度価格は、固定資産評価基準に定められた「基準年度の前年度における再建築費評点数に再建築費評点補正率を乗じて求める方法」に従って決定されており、最判のいう特別の事情の存しない限り、その適正な時価であると推認されるというべきである。
- (2) 最判のいう特別の事情があるというためには、建築当初の評価において適切に評価できなかった事情がその後に判明した場合や、建築当初の評価の誤りが重大で、それを基礎にその後の家屋の評価をすることが適正な時価の算定方法として不合理であると認められるような場合でなければならないというべきである。
- (3) 控訴人の主張(3)については争う。

第3 当裁判所の判断

1 争点(1)について

- (1) 固定資産評価基準が定める家屋の評価方法は、前記引用に係る原判決の「事実及び理由」欄の第2の1の(2)、(3)のとおりであって、家屋の評価方法として一般的な合理性を有するといふことができ、これに従って決定された家屋の価格は、固定資産評価基準が定める評価の方法によっては再建築費を適切に算定することができない特別の事情又は固定資産評価基準が定める減点補正を超える減価を要する特別の事情の存しない限り、その適正な時価

（地方税法341条1号）であると推認するのが相当である（この点については控訴人も肯認するところである。なお、最高裁平成15年7月18日第二小法廷判決・裁判集民事210号283頁参照）。

- （2） しかして、前記引用に係る原判決の「事実及び理由」欄の第2の1及び2の各事実（以下「前提事実」という。）によれば、本件家屋の平成18年度価格は平成18年度評価基準（固定資産評価基準）に従って決定されたことが明らかである。すなわち、在来分の非木造家屋（当該年度において新たに課税の対象となる非木造家屋以外の非木造家屋）であることから、前年度（平成17年度）の再建築費評点数に平成18年度評価基準が定める再建築費評点補正率を乗じて再建築費評点数を算出し、これに基づいて決定されている。

そして、上記の前年度（平成17年度）の再建築費評点数についてみると、基準年度の翌年度（第2年度）及び第2年度の翌年度（第3年度）の家屋の固定資産税の課税標準については原則として当該家屋の基準年度の価格とするものとされている（地方税法349条2項、3項）ところ、前提事実によれば、平成5年に新築された本件家屋の各基準年度（平成6年度、平成9年度、平成12年度、平成15年度）の再建築費評点数は、それぞれ、その前年度の再建築費評点数に所定の再建築費評点補正率を乗じることによって算出されてきたのであり、例えば平成6年度の再建築費評点数は、平成5年に新築された当初の再建築費評点数に平成6年度において適用される固定資産評価基準が定める再建築費評点補正率を乗じて算出されたといえる。

- （3） ところで、地方税法432条1項本文は、固定資産税の納税者は、その納付すべき当該年度の固定資産税に係る固定資産について固定資産課税台帳に登録された価格について不服がある場合においては、固定資産課税台帳に登録した価格等の公示の日から納税通知書の交付を受けた日後60日まで若しくは都道府県知事の勧告を受けて固定資産課税台帳に登録された価格を修正した場合の公示の日から同日後60日（固定資産の価格の修正による更正に基づく納税通知書の交付を受けた者にあつては、当該納税通知書の交付を受けた後60日）までの間において、又は登録価格等の公示の日以後における価格の決定・修正の通知を受けた日から60日以内において、文書をもって、固定資産評価審査委員会に審査の申出をすることができる旨定め、同法434条は、同委員会の決定に不服があるときは、その取消しの訴えを提起することができる、登録価格についての不服は、上記審査の申出又は上記取消しの訴えによることによつてのみ争うことができることとしている。また、第2年度及び第3年度の固定資産税の課税標準については原則として当該家屋の基準年度の価格とするものとされていることは上記（2）のとおりであるところ、同法432条1項ただし書は、第2年度及び第3年度における家屋の価格に不服がある場合には、基準年度の価格によることが不適当となる特段の事情を主張する場合に限り、所定の期間内に、審査の申出ができるものとしている。

このように、地方税法が、固定資産税の課税標準である固定資産税課税台帳の登録価格について不服があるときは、原則として基準年度の価格について所定の審査申出期間内に固定資産評価審査委員会に対して審査の申出をすべきものとし、第2年度及び第3年度における価格については審査の申出を

することができる場合を限定し、これらの方法及び固定資産評価委員会の決定に対する取消訴訟によらなければ価格を争うことができないこととしているのは、固定資産税の賦課処分的前提問題である課税標準となる固定資産課税台帳の登録価格を早期に確定させることにより、固定資産税に関連する事項についての法的安定性を確保する趣旨であると解される。

- (4) 上記(3)の点に鑑みると、上記(2)の後段のように基準年度の再建築費評点数がその前年度における再建築費評点数を基礎として算出される場合、その前年度に至るまでの再建築費評点数の算出は各年度における固定資産評価基準に従ったもの(適合するもの)と推認するのが相当である(以下、この推認のことを「本件推認」という。)

そうである以上、本件家屋の平成18年度価格は、固定資産評価基準に従って決定されたものといえることができ、上記(1)のような特別の事情の存しない限り、その適正な時価であると推認されるというべきである。

- (5) もっとも、納税者が本件推認を覆すに足りる事情が存在することを主張立証したときは、上記(4)の後段のようにいうことはできない。なぜなら、本件家屋の平成18年度価格は、前年度(平成17年度)の再建築費評点数に平成18年度評価基準が定める再建築費評点補正率を乗じて再建築費評点数を算出し、これに基づいて決定されたものであるところ、本件推認をすることができないとすると、前年度(平成17年度)の再建築費評点数が固定資産評価基準に従って算出されたとは直ちにいうことができず、したがってまた、平成18年度価格が全体として固定資産評価基準に従って決定されたものとは直ちにいうことができないからである。

控訴人は、本件家屋の建築当初の再建築費評点数の算出が固定資産評価基準に従っておらず、その算出に誤りがある旨主張するところ、この主張は、本件推認を覆すに足りる事情が存在する旨の主張であると解される。

本件家屋の建築当初の再建築費評点数の算出が固定資産評価基準に従っておらず、その算出に誤りがあることの主張立証がされたときは、同算出を正しくやり直し、これに基づいて前年度(平成17年度)の再建築費評点数を算出した上で、これに平成18年度評価基準が定める再建築費評点補正率を乗じて再建築費評点数を算出し、これに基づいて平成18年度の価格が決定されるべきであり、本件決定のうちその価格を超える部分は違法なものとして取り消すべきことになる。

- (6) 上記(5)の点について、被控訴人は、平成18年度価格についての不服として、本件家屋の建築当初の評価を争うことは原則としてできず、その評価を争うことができるのは、建築当初の評価において適切に評価できなかった事情がその後に判明した場合や、建築当初の評価の誤りが重大で、それを基礎に評価をすることが適正な時価の算定方法として不合理であると認められるような場合に限られるとし、このように解しないと、〈1〉建築当初の評価額についての争いをいつでも蒸し返すことができることになり、固定資産税の賦課決定処分的前提問題である固定資産税評価額を早期に確定させることによって法的安定性を招来しようとする地方税法の趣旨に反する結果となる、〈2〉当初の評価から時間が経過するほど、評価の対象となった建物に

は経年変化が生じ、また、補修や増改築等による変更が生じることが当然に予想され、そうなれば、当初の評価に誤りがあったかどうかを的確に判断することは困難になっていくことが当然に予想される、などと主張する。

しかし、固定資産税の課税標準である「価格」は固定資産評価基準（地方税法388条1項）によって決定しなければならないが（同法403条1項）、その「価格」は、あくまでも「適正な時価」でなければならないのであり（同法351条5号）、固定資産評価基準に従って（すなわち、固定資産評価基準を正しく適用して）決定された価格は「適正な時価」であると推認されるというにすぎない。固定資産評価基準の適用に誤りがあると上記推認はされず、このことは、その適用の誤りが、前記のような「建築当初の再建築費評点数の算出の誤り」である場合であっても、当該基準年度における価格の決定に影響を及ぼすものである限り、同様である。本件において、「建築当初の再建築費評点数の算出の誤り」は、「前年度（平成17年度）の再建築費評点数」に影響を及ぼし、ひいては平成18年度の価格に影響を及ぼすことが明らかである。地方税法432条1項も、基準年度の登録価格に関して審査の申出をすることができる場合について何らの制限を設けていないのであり、被控訴人主張のような制限をすることはできない。

確かに、地方税法が、固定資産税の賦課処分的前提問題である課税標準となる固定資産課税台帳の登録価格を早期に確定させることにより、固定資産税に関連する事項についての法的安定性を確保しようとしていると解されることは、前記（3）のとおりである。しかし、上記のように建築当初の再建築費評点数の算出の誤りを主張することができると解したとしても、従前の登録価格及びこれに基づく課税処分は確定してこれを争うことができないことには変わりはなく、その意味での法的安定性を害することはない。なお、上記のように解すると、納税者は建築当初の評価の誤りをいつまでも主張し得ることにはなるが、ひとたび審査手続や裁判手続を通じて争いが決着すれば、重ねて同様の紛争が繰り返されることは稀であろうし、同様の紛争の蒸し返しと見られる場合には、信義則上の主張制限という対処も考えられるのであり、いずれにせよ、「適正な時価」の決定を優先すべきである。

また、建築当初の評価から時間が経過すればするほど、評価の対象となった家屋には経年変化が生じ、修復や増改築等による変更が生じることが当然に予想され、さらには、建築当初の建築関係書類が廃棄又は紛失されることがあることも想像に難くなく、そうすると、時の経過と共に建築当初の評価に誤りがあったかどうかを的確に判断することは困難になることも当然に予想されるということ是可以する。しかし、上記のように建築当初の再建築費評点数の算出に誤りがあることについて主張立証責任を負担するのは、その旨を主張して固定資産課税台帳に登録された価格の相当性を争う納税者であるところ、納税者が建築当初の再建築費評点数の算出に誤りがあることを主張立証することができた以上、上記のような事情は建築当初の再建築費評点数の算出の誤りに基づく上記登録価格の誤りを是正することを否定する理由にはならないというべきである。

以上の次第で、被控訴人の主張は採用することができない。

対象となった非木造家屋の各部分の工事の施工量等が「補正項目及び補正係数」欄の「標準」欄に定められている工事の施工量等と相違する場合に、当該家屋の工事の実態に適合させるためにそれに即して行われるものであるところ、本件家屋の工事の実態と比較的近時に建設された建物の工事の実態とが同一であると認めるに足りる証拠はないから、控訴人が主張するような事情が存したからといって、直ちに被控訴人が補正係数適用にかかる主観的判断を変遷させたということとはできないし、他にそのような事情を認めるに足りる証拠もない。

したがって、控訴人の上記主張は採用することができない。

4 結論

以上によれば、本件家屋の建築当初の単位当たり再建築費評点数の算出に当たり、根切り工事の評価上、「地盤」により1.50の補正をしたことは、誤りである（増点補正はすべきでない。）ところ、弁論の全趣旨によれば、この点の補正をせずに根切り工事の単位当たり評点数を算出すると6752点となり、その結果、本件家屋の建築当初の単位当たり再建築費評点数は30万9600点（100点未満切り捨て）となることが認められる。

そして、弁論の全趣旨によれば、上記のとりの建築当初の単位当たり再建築費評点数を前提として、本件家屋の平成18年度の単位当たり再建築費評点数を算出すると、別紙2計算書のとおり、鉄骨造部分については29万7100点（100点未満切り捨て）、鉄骨鉄筋コンクリート造部分は28万8800点（100点未満切り捨て）となり、これらに基づいて平成18年度における本件家屋の固定資産税の課税標準価格を算定すると、同計算書のとおり248億2490万5100円となることが認められる。

そうすると、本件決定のうち価格248億2490万5100円を超える部分は、違法であり、取消しを免れないというべきである。

よって、控訴人の請求を棄却した原判決を上記趣旨に従って変更することとし、主文のとおり判決する。

第19民事部

（裁判長裁判官 貝阿彌誠 裁判官 生島弘康 裁判官 土田昭彦）

当 事 者 目 録

上 告 人 兼 申 立 人	A株式会社
同代表者代表取締役	I
同訴訟代理人弁護士	Cほか
被 上 告 人 兼 相 手 方	東 京 都
同 代 表 者	東京都固定資産評価審査委員会
同委員会代表者委員長	安 間 謙 臣
同訴訟代理人弁護士	川 上 俊 宏ほか
同 指 定 代 理 人	佐 伯 文 博ほか