

諮問番号：平成 30 年度 諮問第 11 号

答申番号：平成 30 年度 答申第 12 号

答 申 書

第 1 本審査会の結論

裁決についての「本件請求を棄却する」との審査庁の判断は、妥当である。

第 2 主張の要旨

1 審査請求人（以下「請求人」という。）の主張の要旨

請求人は、平成 30 年度分の固定資産税及び都市計画税（以下「固定資産税等」という。）の賦課決定処分（以下「本件処分」という。）における課税客体である固定資産のうち、札幌市〇区〇所在の家屋（以下「本件家屋」という。）について壁一面半を残した状態で賃借人（以下「本件賃借人」という。）に賃貸したところ、本件賃借人が外壁等を設置し、償却資産として届出をしているため、請求人には本件家屋に係る固定資産税等の納税義務がないことから、本件処分のうち本件家屋に係る部分の取消しを求める。

2 処分庁（札幌市長）の主張の要旨

本件家屋は、一体として固定資産税等の課税客体たる家屋として認定すべきものである。また、本件賃借人が設置した外壁等について、償却資産として本件賃借人に対し固定資産税を賦課決定していることをもって、その余の部分についての家屋としての認定が左右されるものではなく、当該部分に係る固定資産税等は、所有者である請求人に対し賦課決定すべきものである。

第 3 審理員意見書の要旨及び審理員審理の経過

1 審理員意見書の要旨

(1) 事案の概要

ア 平成 28 年 10 月 17 日、本件家屋の所有権が請求人に移転した。

イ 平成 28 年 12 月 28 日、処分庁は、現地調査により、本件家屋の内装（内部

仕上、天井仕上等)及び建築設備(電気設備、衛生設備等)が全て撤去されていることを確認した。このため、処分庁は、平成29年度分の固定資産税等の賦課期日(平成29年1月1日)現在において、本件家屋が固定資産税等の課税客体たる家屋に該当しないものと判断した。

ウ 本件家屋について、平成29年3月29日までの間に、本件賃借人により改築工事が行われ、外壁の一部が撤去された後に新たな外壁等が設置され、保育園として使用できる状態となった。同日、処分庁は、本件家屋が固定資産税等の課税客体たる家屋に該当することを確認した。

エ 平成29年4月、本件家屋において本件賃借人が保育園を開園した。

オ 平成29年12月8日、処分庁は請求人に対し本件家屋の調査について協力を依頼したが、請求人はこれに応じなかった。この際、請求人は、本件家屋の外壁等について本件賃借人が設置したものであると述べた。

カ 処分庁は、外壁等が撤去されなかった場合の本件家屋の評価から撤去された外壁等の部分に係る評価を控除した上で、平成30年1月1日時点の本件家屋の価格を算出し、家屋課税台帳に登録した。

キ 平成30年4月12日、処分庁は、本件処分を行った。また、本件家屋の改築工事により新たに設置された外壁等について、償却資産として本件賃借人に対し固定資産税を賦課決定した。

ク 平成30年7月13日、請求人は、本件処分に係る審査請求を行った。

(2) 本件処分について

本件家屋は、屋根、周壁等を有し、土地に定着した建造物であって、登記簿に登録され、現に保育園として使用されていることが明らかであるから、固定資産税等の課税客体たる家屋に該当することに疑問を挟む余地はない。そして、登記簿上、本件家屋の所有者は請求人であるから、請求人は、原則として、本件家屋に係る固定資産税等の納税義務を負う。一方、本件賃借人が設置した本件家屋の外壁等は、特定附帯設備(地方税法(昭和25年法律第226号。以下「法」という。)第343条第9項及び札幌市税条例(昭和25年条例第44号。以下「条例」という。)第37条第9項に規定する特定附帯設備をいう。以下同じ。)に該当するところ、本件賃借人の事業の用に供しているものであるから、償却資産とみなして本件賃借人に固定資産税を課することができるものであり、実際に、処分庁

は、本件賃借人に対し償却資産に係る固定資産税の賦課決定を行っている。しかしながら、このことによって、本件家屋のうち特定附帯設備の部分以外の部分について請求人が納税義務を免れるものではない。

したがって、処分庁が請求人を納税義務者として特定附帯設備の部分を除いた本件家屋の価格に基づき固定資産税等を算出し、本件処分を行ったことは、適法かつ適正であるというべきである。

2 審理員審理の経過（日付は、平成 30 年）

7月30日	審査庁（札幌市長）が、請求人の審査請求に係る審理員2名を指名し、その旨を請求人に通知
8月29日	処分庁が、審理員宛てに弁明書を提出
10月5日	審理手続の終結（審理関係人に対し、審理手続を終結した旨及び審理員意見書等を審査庁に提出する予定時期を通知）
10月12日	審理員意見書を事件記録等と共に審査庁に提出

第4 裁決書案の要旨

前記第3の1(2)と同じ内容である。

第5 本審査会調査審議の経過（日付は、平成 30 年）

12月6日	審査庁から諮問
12月14日	第1回調査審議（平成30年度第10回札幌市行政不服審査会）

第6 本審査会の判断の理由

固定資産税は、固定資産に対し、当該固定資産所在の市町村において課することとされており（法第342条第1項）、固定資産とは、土地、家屋及び償却資産を総称するものとされている（法第341条第1号）。このうち家屋とは、住家、店舗、工場、倉庫その他の建物をいい（同条第3号）、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であり、登記簿に登録されるべき建物をいうものとされている（地方税法の施行に関する取扱いについて（市町村税関係）（平成22年4月1日付け総務市第16号総務大臣通知）第3章第1節第1の2）。そして、同法第44条第2項において、建物の種類、構造及び床面積に関し必要な事項は法務省令で

定めることとされており、不動産登記規則（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でなければならないこととされている。

また、固定資産税は、固定資産の所有者に課することとされており、所有者とは、家屋については、登記簿に所有者として登記されている者をいうものとされている（法第343条第1項及び第2項並びに条例第37条第1項及び第2項）。ただし、特定附帯設備、すなわち、家屋の附帯設備であって、当該家屋の所有者以外の者がその事業の用に供するために設置したものであり、かつ、当該家屋に付合したことにより当該家屋の所有者が所有することとなったものについては、当該設置者の事業の用に供することができる資産である場合に限り、当該特定附帯設備のうち家屋に属する部分を当該設置者が所有する資産とみなして、固定資産税を当該設置者に課することとされている（法第343条第9項及び条例第37条第9項）。

なお、都市計画税の課税客体たる家屋及びその所有者の定義については固定資産税と同じであり、都市計画税の賦課徴収については固定資産税の賦課徴収の例によるものとし、これと併せて行うこととされている（法第702条及び第702条の8第1項並びに条例第127条及び第132条）。

そこで、本件について見ると、平成30年度分の固定資産税等の賦課期日である平成30年1月1日時点において、本件家屋は屋根及び周壁を有し、土地に定着した建造物であって、現に保育園として使用されており、登記簿に登録されていることから、固定資産税等の課税客体たる家屋に該当するものであるところ、登記簿に所有者として登記されている者は請求人であることから、請求人は、本件家屋に係る固定資産税等の納税義務者であるといえる。一方、本件賃借人が設置した本件家屋の外壁等は、本件賃借人の事業の用に供するために設置したものであり、かつ、本件家屋の構成部分として本件家屋に付合したものと認められるため、特定附帯設備に該当するところ、現に本件賃借人の事業の用に供しているものであることから、処分庁は、これらを本件賃借人が所有する償却資産とみなして、本件賃借人に対して固定資産税の賦課決定を行っていることが認められる。

この点、請求人の主張は、本件家屋については平成29年度分の固定資産税等は課税されておらず、これを本件賃借人に賃貸した時点では、引き続き固定資産税等の課

税客体たる家屋には該当しておらず、その後本件賃借人において改築工事を行ったものであり、本件賃借人が設置した外壁等については本件賃借人に対して固定資産税が課されていることから、請求人には本件家屋に係る平成 30 年度分の固定資産税等の納税義務がない旨をいうものと解される。

しかし、固定資産税は、家屋等の資産の価値に着目し、その所有という事実には担税力を認めてその所有者に対して課する一種の財産税であるところ、法第 343 条第 9 項及び条例第 37 条第 9 項の規定の趣旨は、固定資産税の課税客体たる家屋が現に存在することを前提として、当該家屋において一定の特定附帯設備が設置されている場合には、当該設備を実質的に使用収益しているのは、当該家屋の所有者ではなく、当該設備の設置者であることを踏まえ、租税負担の公平性の観点から、当該設備に係る固定資産税についてのみ、当該家屋の所有者ではなく、当該設備の設置者に課すこととしたものであって、当該設備以外の部分を含め、当該家屋が一体として固定資産税の課税客体たる家屋であること及びその所有者が当該部分に係る固定資産税の納税義務者であることに何ら影響を与えるものではないと解される。このことは、本件家屋のように所有者以外の者が特定附帯設備を設置したことにより、一体として固定資産税の課税客体たる家屋に該当することとなった場合であっても何ら変わりはないものというべきであり、また、都市計画税も同様に取り扱うものである。

したがって、平成 30 年度分の固定資産税等の賦課期日である平成 30 年 1 月 1 日時点において、本件家屋が、本件賃借人が設置した外壁等の特定附帯設備を含め、一体として固定資産税等の課税客体たる家屋に該当するものであったとした上で、当該設備については本件家屋の評価に含めず、同日時点の当該設備以外の部分に係る価格及び固定資産税等の額を算出し、本件家屋の所有者である請求人を納税義務者として本件処分を行った処分庁の判断は、法令の規定に基づいたものであることが認められる。

その他、本件処分にこれを取り消すべき違法又は不当な点は認められず、また、審理員の審理手続についても、適正なものと認められる。

よって、本審査会としては、前記第 1 のとおり結論付ける。

札幌市行政不服審査会

委員(会長) 岸 本 太 樹

委員 鈴 木 光

委員 林 賢 一