

答 申

審査請求人（以下「請求人」という。）が提起した地方税法（以下「法」という。）及び東京都都税条例（昭和25年東京都条例第56号。以下「条例」という。）に基づく各固定資産税及び都市計画税賦課処分に係る各審査請求について、審査庁から諮問があったので、次のとおり答申する。

第1 審査会の結論

本件各審査請求は、いずれも認容すべきである。

第2 審査請求の趣旨

本件各審査請求の趣旨は、処分庁が、請求人に対し、平成31年3月8日付けで行った別紙1物件目録1記載の各土地（以下、順に「本件土地1」、「本件土地2」及び「本件土地3」といい、併せて「本件各土地」という。なお、平方メートルについては「㎡」と表記する。）及び同物件目録2記載の建物（以下「本件建物」といい、本件各土地と併せて「本件各不動産」という。）に係る平成28年度相当分ないし平成30年度相当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。）の各賦課処分（以下、併せて「本件各処分」という。内容は、別紙2処分目録記載のとおり。）について、それぞれの取消しを求めるものである。

第3 請求人の主張の要旨

請求人は、おおむね以下の理由から、本件各処分の違法性・不当性を主張している。

本件建物の一部について、〇〇区が公共の用に供する固定資産として使用していることから、法348条2項1号に規定する固定資産に該当し、これに対して固定資産税等を課することはできない。

処分庁は、法 3 4 8 条 2 項ただし書に該当する旨主張するが、区使用部分は、〇〇区が有料で借り受けていないから、同項ただし書の規定する「有料で借り受けた者が」「使用する」の要件を満たさない。

また、そもそも区使用部分については、本件賃貸借契約において、対価又は代償を支払うものとされておらず、同項ただし書の規定する「有料で借り受けた」との要件を満たさない。

したがって、法 3 4 8 条 2 項ただし書を適用した本件各処分は、いずれも違法である。

第 4 審理員意見書の結論

本件各審査請求はいずれも理由があるものとして、行政不服審査法 4 6 条 1 項の規定を適用してこれを認容することとし、本件各処分を取り消すべきである。

第 5 調査審議の経過

審査会は、本件諮問について、以下のように審議した。

年 月 日	審 議 経 過
令和 2 年 8 月 5 日	請求人から閲覧等請求書の提出
令和 2 年 1 0 月 2 8 日	諮問
令和 2 年 1 2 月 1 8 日	審議（第 5 0 回第 2 部会）
令和 3 年 1 月 2 2 日	審議（第 5 1 回第 2 部会）
令和 3 年 2 月 2 5 日	審議（第 5 2 回第 2 部会）
令和 3 年 3 月 1 9 日	審議（第 5 3 回第 2 部会）
令和 3 年 3 月 3 1 日	審査庁へ閲覧等請求に係る意見照会
令和 3 年 4 月 2 3 日	審議（第 5 4 回第 2 部会）
令和 3 年 5 月 2 8 日	審議（第 5 5 回第 2 部会）
令和 3 年 6 月 1 0 日	審査庁から閲覧等請求に係る意見を 收受
令和 3 年 6 月 2 5 日	審議（第 5 6 回第 2 部会）

令和3年 7月30日	審議（第57回第2部会）
令和3年 8月20日	審議（第58回第2部会）
令和3年 9月17日	審議（第59回第2部会）
令和3年 9月27日	閲覧等請求に係る決定
令和3年10月 8日	審議（第60回第2部会）
令和3年10月13日	閲覧等の実施
令和3年11月 5日	審議（第61回第2部会）

第6 審査会の判断の理由

審査会は、請求人の主張、審理員意見書等を具体的に検討した結果、以下のように判断する。

1 法令等の定め

(1) 固定資産税等の賦課期日

法359条によれば、固定資産税の賦課期日は当該年度の初日の属する年の1月1日とするとされており、また、法702条の6によれば、都市計画税についても同様とされている。

そして、固定資産税等の納税義務者、課税客体、課税標準等の課税要件は、賦課期日現在の状況によって確定されるものである。

(2) 固定資産税等の非課税規定等

ア 法348条2項本文は、固定資産税は、次に掲げる固定資産に対しては、課することができないとして、同項各号において、非課税とすべき固定資産を列挙している。このうち、1号は、「国並びに都道府県、市町村、特別区、これらの組合及び財産区が公用又は公共の用に供する固定資産」に係る固定資産税の非課税について定めている。

そして、同項ただし書は、これらの固定資産を有料で借り受けた者がこれを同項各号に掲げる固定資産として使用する場合には、当該固定資産の所有者に同税を課することができる」と規定している。

この「固定資産を有料で借り受けた」とは、「通常取引上固定

資産の貸借の対価に相当する額に至らないとしても、その固定資産の使用に対する代償として金員が支払われているときには、これに当たる」とされている（最高裁判所平成6年12月20日判決（判例タイムズ871号76頁）参照）。

また、法348条2項ただし書の趣旨は、「所有者において、貸付料を取得している場合においては、一般の用途に供されているものと比較して、所有者の負担について別段の考慮をする必要は認められないことである」とされている（固定資産税逐条解説65頁参照。固定資産税務研究会編。財団法人地方財務協会刊）。

イ 法702条の2第2項は、法348条2項の規定により固定資産税を課することができない土地又は家屋に対しては、都市計画税を課することができない旨規定している。

(3) 固定資産税等の賦課決定の期間制限

法17条の5第5項は、固定資産税等に係る賦課決定は、法定納期限の翌日から起算して5年を経過した日以後においては、することができないと規定する。

(4) 条例の規定

ア 条例1条は、「東京都都税及びその賦課徴収については、法令その他に別に定があるものの外、この条例の定めるところによる。」としており、特別区の存する区域においては、都税として、普通税である固定資産税及び目的税である都市計画税をそれぞれ課する旨の規定を置いている（3条3項2号、4項2号）。

イ 条例121条（非課税の固定資産の有料貸付者に係る納税義務）は、固定資産を有料で借り受けた者がこれを法348条2項各号に掲げる固定資産として使用する場合には、当該固定資産の所有者に対し固定資産税を課する旨規定している。

ウ 条例188条の26（都市計画税の納税義務者等）第2項は、都市計画税の賦課徴収については、121条の規定を準用する旨規定している。

2 本件各処分についての検討

(1) 区使用部分は、〇〇区が、区立〇〇センターとして利用しているものであり、これは「国並びに都道府県、市町村、特別区、これらの組合及び財産区が公用又は公共の用に供する固定資産」（法 3 4 8 条 2 項 1 号）に該当する（この点、請求人と処分庁との間にも争いはない。）。

(2) 本件について、処分庁は、法 3 4 8 条 2 項ただし書が適用される旨を主張するので、以下、同項ただし書の適用の可否について検討する。

処分庁は、本件賃貸借契約が本件建物一棟を一括で借り上げる契約であり、賃料は「転借人賃料等相当額」と記載されているだけで、特定の箇所の賃料を除外している記載が契約書にないことから、請求人を含む本件賃貸人らと本件賃借人との間には、一棟に対する賃料が発生しているとし、同項ただし書の「固定資産を有料で借り受けた者がこれを次（同項各号）に掲げる固定資産として使用する場合には、当該固定資産の所有者に課することができる。」に該当するとする。

しかし、本件賃貸借契約によれば、①本件賃借人から本件賃貸人らに支払われる賃料は、実際に前月に転貸借人から本件賃借人に支払われた転借人賃料等相当額とされており（5 条）、建物一棟分としての賃料が予め定額（総額）で定められているものではないこと、また、②使用貸借に係る規定が予め設けられていること（3 条）、そして、本件使用貸借契約によれば、③本件使用貸借契約は、本件賃貸人らの承諾を得て締結されることが確認されていること（1 条）、さらに、④本件使用貸借契約は、平成 2 5 年 2 月 2 5 日付けの使用貸借予約契約に基づく予約完結権行使によって行われ（2 条）、その締結日は本件賃貸借契約の翌日（同年 3 月 2 8 日）付けであること、以上からすれば、本件賃貸借契約は、区使用部分の存在を想定して締結されているものとみることが相当である。そして、区使用部分は、容易に他の有償部分と区分けすることが可能なのであるから、特定の箇所の賃料を除外している記載がないことを理由に、形式的に「一棟に対する賃料が発生している」と判断すべきではなく、実際の用途に着目して、本件賃借人は、区使用部分については、法 3 4 8 条 2 項ただし書の「有

料で借り受けた者」には該当しないと判断するのが相当である。

また、区使用部分が無償であり、実際に前月に転借人から本件賃借人に支払われた転借人賃料等相当額に含まれないことからすれば、法 348 条 2 項ただし書の趣旨（「所有者において、貸付料を取得している場合においては、一般の用途に供されているものと比較して、所有者の負担について別段の考慮をする必要は認められない」上記 1・(2)・ア）も当てはまらないといえることができる。

- (3) 以上によれば、処分庁が、従前行っていた本件非課税規定の適用を取り消して、過去 3 年分に遡って行った本件各処分は、法 348 条 2 項ただし書を誤って適用し、処分庁の裁量権を逸脱した違法なものといふべきであるから、いずれも取消しを免れないというほかない。

以上のとおり、審査会として、審理員が行った審理手続の適正性や法令解釈の妥当性を審議した結果、審理手続、法令解釈のいずれも適正に行われているものと判断する。

よって、「第 1 審査会の結論」のとおり判断する。

(答申を行った委員の氏名)

近藤ルミ子、山口卓男、山本未来

別紙 1 及び別紙 2 (略)