

## 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。）に基づく固定資産税及び都市計画税賦課処分に係る審査請求について、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

本件審査請求は、棄却すべきである。

### 第 2 審査請求の趣旨

本件審査請求の趣旨は、〇〇都税事務所長（以下「処分庁」という。）が請求人に対して平成 28 年 6 月 1 日付けで行った、平成 28 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。）賦課決定処分のうち、別紙物件目録記載の各土地（以下、同目録記載の番号に応じて「本件土地 1」、「本件土地 2」といい、両土地を併せて「本件各土地」という。）に係る部分（以下「本件処分」という。）の取消しを求めるものである。

### 第 3 請求人の主張の要旨

請求人の主張は、おおむね以下のとおりであり、本件処分は違法又は不当であると主張するものと解される。

分筆前〇番〇の土地には埋設されたコンクリート製の防火水槽があり、使用されない状態であった。この防火水槽は、地権者と東京都との間での土地の使用貸借契約に基づき設置されたものである。

請求人は同土地及び敷地上の建物（本件既存家屋）を取得し、東京都に対し、使用貸借契約終了に伴う防火水槽の撤去と土地明渡しを請求したが、撤去を行うための前提として敷地上の建物撤去が条件とされた。

都の要請に従って既存建物の収去に応じ、且つ東京都側の事情で工事の実施が本年3月23日までずれ込んだ。

課税庁の都合で更地の状態を保持させたものであって、かかる場合に課税庁において当該土地を非住宅用地と認定し、減免措置の適用を廃したのは極めて失当であるから、取り消されるべきである。

#### 第4 審理員意見書の結論

本件審査請求は理由がないから、行政不服審査法45条2項の規定を適用し、棄却すべきである。

#### 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
平成28年10月19日	諮問
平成28年11月24日	審議（第3回第3部会）
平成28年12月16日	審議（第4回第3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) 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り、住宅特例の適用を受ける土地として所有者にとって有利な認定をされるためには、当該土地が、賦課期日現在において、専ら人の居住の用に供する家屋又はその一部を人の居住の用に供する家屋の敷地の用に供されている土地（法349条の3の2第1項及び法702条の3第1項）でなければならないものとされている。

(2) 上記の「敷地の用に供されている土地」とは、地方自治法245条の4第1項の規定に基づく技術的な助言である「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日付総税市第16号、総務大臣通知。以下「取扱通知」という。）によれば、「特例対象となる家屋を維持し又はその効用を果すために使用されている一画地の土地で賦課期日現在において当該家屋の存するもの又はその上に既存の当該家屋に代えてこれらの家屋が建設中であるもの」をいうとされている（第3章第2節第1・20・(1)）。

(3) また、取扱通知における「既存の当該家屋に代えてこれらの家屋が建設中であるもの」の具体的な取扱いに当たっては、更に「住宅建替え中の土地に係る固定資産税及び都市計画税の課税について」（平成6年2月22日付自治固第17号、自治省税務局固定資産税課長通知。以下「建替え通知」という。別紙2参照）を参照することとされている（取扱通知第3章第2節第1・20・(1)なお書き）。そして、建替え通知は、取扱通知における「既存の当該家屋に代えてこれらの家屋が建設中であるもの」として取り扱う要件として、既存の住宅に代えて住宅

を建設している土地で、「当該年度の前年度に係る賦課期日における当該土地の所有者と、当該年度に係る賦課期日における当該土地の所有者が、原則として同一であること。」等を挙げている（建替え通知 1・(4)）。

- (4) 東京都では、「住宅建替え中の土地に係る住宅用地の認定について」（平成 28 年 3 月 25 日付 27 主資評第 516 号、主税局資産税部長通達。以下「都通達」という。別紙 3 参照）を定め、既存の住宅に替えて住宅を新築する土地のうち、都通達の 2 に掲げる適用基準の全てに該当するものについては、従前の住宅用地の認定を継続するものとしている。

2 以上を前提として、本件処分に違法又は不当な点がないかどうかについて検討する。

- (1) 本件各土地の本件賦課期日現在における現況は更地であり、本件各土地上に人の居住の用に供する家屋は存在しない。

また、分筆前○番○の土地に埋設されていた防火水槽の撤去工事は、工事敷地として利用する西側隣地に存した家屋（家屋番号○番○）が平成 27 年 12 月に取り壊された後、平成 28 年 3 月までの間に行われたものと認められ、当該工事後でなければ住宅の建設はできないであろうから、本件賦課期日現在において、本件各土地は取扱通知の「その上に既存の当該家屋に代えてこれらの家屋が建設中であるもの」（1・(2)）に該当しないものと推認される。

以上のとおり、本件賦課期日における本件各土地の現況は、「賦課期日現在において家屋の存する土地」に該当しないことは明らかであるが、「その上に既存の家屋に代えて家屋が建設中であるもの」に該当するか否かを検討すれば、請求人は本件各土地を平成 27 年中に取得しており、平成 27 年 1 月 1 日の本件土地 1（を含む分筆前○番○の土地）の所有者は請求人で

はないから、建替え通知 1 (4)の「当該年度の前年度に係る賦課期日における当該土地の所有者と、当該年度に係る賦課期日における当該土地の所有者が、原則として同一であること。」との要件を満たさない。

さらに、請求人は平成 27 年 1 月 1 日における本件既存家屋の所有者ではないと思料され（登記上の所有者は取壊しに至るまで請求外〇〇〇〇であり、請求人による本件既存家屋の購入は本件各土地の購入に伴ってなされたものと推測される。）、仮に請求人が同日における本件既存家屋の所有者であったとしても、本件土地 1 の所有権は平成 28 年 2 月 24 日に請求外〇〇〇〇外 1 名に移転しており、本件土地 1 上に本件賦課期日後に建てられるであろう住宅については、建替え通知 1 ・ (5)の「当該年度の前年度に係る賦課期日における当該住宅の所有者と、当該年度に係る賦課期日における当該住宅の所有者が、原則として同一であること。」との要件に該当しないものと推測される上、都通達 2 ・ (4)の「住宅の建替えが同一の者により行われていること」との要件に該当することの証拠は提出されていない。

以上から、本件各土地は、本件賦課期日において、法が定める住宅特例の要件（人の居住の用に供する家屋の敷地の用に供されている土地）に該当しない。

- (2) したがって、請求人に対し、本件各土地（道路非課税となる部分を除く。）について住宅特例を適用することなく、本件各土地に係る平成 28 年度分の固定資産税等を賦課した本件処分は、上記 1 に掲げる法令等の定めに沿ってなされたものと認められ、違法又は不当な点はない。

なお、本件処分の税額算出に当たって違算等は認められない。

- 3 請求人は、「都の要請に従って既存建物の収去に応じ、且つ東

京都側の事情で工事の実施が本年3月23日までずれ込んだ」、  
「課税庁の都合で更地の状態を保持させたものであって、かかる場合に課税庁において当該土地を非住宅用地と認定し、減免措置の適用を廃したのは極めて失当であるから、取り消されるべきである」と主張する。

しかし、租税法律主義の見地から、一般に租税法の規定はみだりに拡張適用すべきではないが、中でも特則・例外規定については、租税負担公平の原則から不公平の拡大を防止するため、解釈の狭義性、厳格性が要請されるものと解されているところ、上記1の法令等には、請求人の主張するような、東京都(〇〇消防署)の工事に協力して賦課期日に更地になったとの事情をもって、固定資産税等の賦課に当たり住宅特例を適用するとの定めはない。

上記の請求人の主張は、住宅政策上の見地から住宅用地に係る税負担の緩和を定めた住宅特例について、租税法規の解釈の範囲を超えて適用要件のさらなる創設を求めるものであり、採用することはできない。

#### 4 請求人の主張以外の違法性又は不当性についての検討

その他、本件処分に違法又は不当な点は認められない。

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)

外山秀行、渡井理佳子、羽根一成

別紙 1 (略)

別紙 2 (略)

別紙 3 (略)