

6 長行審第 6 号

令和 6 年 7 月 4 日

長久手市長 佐藤有美 様

長久手市行政不服審査会



令和 5 年度固定資産税等の決定処分についての審査請求について
(答申)

令和 5 年 1 1 月 1 5 日付け 5 長行第 2 9 8 号で諮問のありました下記の件について、別紙のとおり答申します。

記

諮問番号 5 長行審第 4 号

(別紙)

諮問番号：5 長行審第4号

答 申

第1 審査会の結論

本件審査請求については、行政不服審査法（平成26年法律第68号）第45条第2項の規定により、理由がないから棄却すべきである。

第2 事案の概要

- 1 審査請求人は、長久手市■■■■番地■■及び■■■■番地■■（以下「本件土地」という。）に■■■■株式会社（以下「請負会社」という。）との請負契約に基づき■■■■家屋■■■■（以下「本件家屋」という。）を建築していた。
- 2 審査請求人は、令和4年10月14日に本件家屋につき建築基準法（昭和25年法律第201号）第7条の2第1項及び第4項の指定確認検査機関による完了検査（以下「本件完了検査」という。）を受け、令和5年1月6日に建築基準法第7条の2第5項の規定により、検査済証の交付を受けた。
- 3 令和5年3月17日に、審査請求人は、本件家屋につき「令和4年10月14日新築」を登記原因とする表題登記（不動産登記法（平成16年法律第123号）第2条第20号に定める登記のうち建物に係るものをいう。以下同じ。）を行った。
- 4 処分庁は、本件家屋が「令和4年10月14日新築」を原因として表題登記がなされていることから、本件家屋が令和5年1月1日の時点で課税要件を満たしていると判断し、令和5年6月6日に本件家屋を課税台帳に登録した。
- 5 処分庁は、令和5年6月6日に本件土地及び本件家屋について、令和5年度固定資産税（都市計画税）の決定処分（以下「本件処分」という。）を行った。
- 6 審査請求人は、行政不服審査法第2条の規定により、令和5年6月27日、

長久手市長に対し、審査請求をした。

第3 審査請求人の主張

1 審査請求の趣旨

「本件処分の開始時期を法律に従い令和6年からとする。」との裁決を求める。

2 審査請求の理由

本件家屋の新築工事が完了するのは、請負契約書（変更契約書（その4））と竣工立会・工事完了確認書の記載から、令和5年3月4日であり、令和6年度から固定資産税を課すべきところ、令和5年度から固定資産税を課している本件処分は、固定資産税の不当徴収である。

本件家屋の新築工事が令和5年1月1日の時点において完了していない事情としては、請負会社が、本件家屋の設備等につき、令和5年1月以降の[REDACTED]再工事、[REDACTED]修正工事、[REDACTED]追加工事、[REDACTED]修繕工事[REDACTED]を実施したことがある。

地方税法（昭和25年法律第226号）において工事完了の翌年から固定資産税の課税が開始されるとする原則、条項に反し、違法である。

第4 処分庁の主張

1 新築家屋の課税客体性について

- (1) 新築家屋の課税客体該当性については、「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日総税市第16号 総務大臣通知）に「家屋とは不動産登記法の建物とその意義を同じくするものであり、したがって登記簿に登録されるべき建物をいうものであること。」とされており、登記されている建物は、固定資産税における家屋として課税客体となる。
- (2) 固定資産税は家屋などの資産価値に着目し、その所有という事実に伴って税力を認めて課する一種の財産税であり、新築の家屋の場合は、一連の新築工事が完了した段階においてはじめて家屋としての資産価値が定まり、

その正確な評価が可能となる。

一方、不動産登記制度は、不動産自体の現況を明確にし、かつ、その権利関係を公示して、権利者の地位の保護と不動産登記の安全、円滑を図るためのものであり、不動産登記法第47条第1項の規定では、新築した建物の取得の日から1月以内に表題登記を申請しなければならないとされている。また、最高裁昭和59年12月7日第二小法廷判決（以下「最高裁昭和59年判決」という。）においても、地方税法は、固定資産税につきいわゆる台帳課税主義を採用し、家屋については、第一次的に建物登記簿の登記によって納税義務者たる所有者を把握するとしている。

- (3) さらに、最高裁平成26年9月25日第一小法廷判決（以下「最高裁平成26年判決」という。）においては、土地又は家屋につき、賦課期日の時点において登記簿又は補充課税台帳に登記又は登録がされていない場合において、賦課決定処分時までに賦課期日現在の所有者として登記又は登録されている者は、当該賦課期日に係る年度における固定資産税の納付義務を負うものと解するのが相当であるとしている。

2 本件処分

本件家屋の建築主である審査請求人は、令和4年10月14日に本件完了検査を受け、検査済証の交付を受けていることからすれば、令和4年10月14日の時点において、本件家屋は表題登記すべき一連の新築工事が完了した家屋であったといえる。この点、表題登記の登記原因も「令和4年10月14日新築」となっている。

よって、本件家屋は、令和5年1月1日の時点において、課税客体としての要件を満たしており本件処分に違法又は不当な点はない。

第5 審理員意見書の要旨

1 結論

本件審査請求は、棄却されるべきである。

2 審理員意見書の理由

(1) 家屋の課税客体について

地方税法は、固定資産税につきいわゆる台帳課税主義を採用し、家屋に

については、第一次的に建物登記簿の登記によって納税義務者たる所有者を把握することとし、同法第381条第7項に規定する「登記されるべき家屋」とは、「一連の新築工事が完了した家屋」というと解される（最高裁昭和59年判決）。

このことは、処分庁の内規である家屋評価事務取扱要領（令和3年4月）にも規定されており、処分庁は同要領に基づき課税処分している。

(2) 本件家屋が課税客体といえるか

本件家屋は、令和4年10月14日に本件完了検査を受け、建築基準関係規定に適合しているとして、検査済証（建築基準法第7条の2第5項）の交付を受けている。

本件家屋は、建物新築時の表題登記手続の際に検査済証等の必要書類を提出することで「令和4年10月14日新築」を登記原因として表題登記されたのであるから、登記されるべき家屋としての要件である外気分断性、土地への定着性及び用途性を満たす建物（不動産登記規則（平成17年法務省令第18号）第111条）であったと認められたといえ、表題登記された時点で、一連の新築工事を完了していたというべきである。

本件家屋は、賦課期日の時点（令和5年1月1日）において課税客体であったといえる。

(3) 審査請求人は、新築工事の完了は令和5年3月4日であると主張している。

この点、賦課期日の時点において登記簿又は補充課税台帳に登記又は登録されていない場合において、賦課期日決定処分時までに賦課期日現在の所有者として登記又は登録されている者は、当該賦課期日に係る年度における固定資産税の納税義務を負うものと解するのが相当である（最高裁平成26年判決）。

これらにより、賦課期日の時点で一部の付属設備の設置等が未完了であつても、新築家屋として登記されていれば、一連の新築工事が完了した家屋といえ、登記されるべき家屋（不動産登記規則第111条）として本件家屋を課税客体とすることに法令解釈上、問題がない。

(4) 本件家屋の評価額は、賦課期日（令和5年1月1日）における適正な時

価となるところ、処分庁は、令和５年５月２２日に実施した家屋調査等をもとに評価額を算定している。

本件家屋は、課税客体である家屋であると認められるものの、付属設備等の一部の工事が賦課期日時点で未完了であった可能性があり、評価額が適正な時価であるか疑問があるので、処分庁は、地方税法第３５３条及び第４０３条第２項の規定に基づく調査等により適正な価格か確認されたい。

処分庁は、本件処分のように遡及して固定資産税等の賦課手続をする場合は、課税手続の適切性、納税者への説明等、より慎重かつ丁寧な対応に努められたい。

第６ 審査庁の諮問に係る判断

審査庁の諮問に係る判断は、審理員の意見と同じであり、本件審査請求を棄却すべきとしている。

第７ 審査会の判断

- １ 当審査会は、令和５年１１月１５日に長久手市長から行政不服審査法第４３条第１項の規定に基づく諮問を受け、調査審議を行った。

当審査会は、審理員意見書の判断と同じとする審査庁の判断は妥当であり、行政不服審査法第４５条第２項の規定により、本件審査請求については、理由がないから棄却すべきであると判断する。

- ２ 本件審査請求に係る法令等の規定

- (１) 固定資産税等の課税客体について

ア 固定資産税は、固定資産に対し課すものであり（地方税法第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（地方税法第３４１条第１号）。また、家屋とは、住家、店舗、工場（発電所及び変電所を含む。）、倉庫その他の建物をいう（同条第３号）。

イ 都市計画税は、市街化区域内に所在する土地及び家屋に対し課するとされている（地方税法第７０２条第１項）。

- (２) 固定資産税等の納税義務者について

ア 固定資産税は、固定資産の所有者に課し（地方税法第343条第1項）、その所有者とは、土地又は家屋については、登記簿又は土地補充課税台帳若しくは家屋補充課税台帳に所有者として登記又は登録されている者をいう（同条第2項）。

イ 都市計画税は、市街化区域内に所在する土地又は家屋の所有者に課するとされ（地方税法第702条第1項）、当該所有者とは、当該土地又は家屋に係る固定資産税について地方税法第343条において所有者とされ、又は所有者とみなされる者をいう（地方税法第702条第2項）。

(3) 固定資産税等の賦課期日

固定資産税等の賦課期日は、当該年度の初日の属する年の1月1日とされている（地方税法第359条及び第702条の6）。

(4) 建築基準法

ア 完了検査

(ア) 建築基準法第7条第1項は、建築主は同法第6条第1項の規定による工事を完了したときは、国土交通省令で定めるところにより、建築主事の検査を申請しなければならない旨を規定し、同法第7条第2項は、その申請は、国土交通省令で定めるやむを得ない理由があるときを除き、その工事が完了した日から4日以内に建築主事に到達するように、しなければならない旨を規定している。

建築基準法第7条第4項は、建築主事が同条第1項の規定による申請を受理した場合においては、建築主事又はその委任を受けた当該市町村若しくは都道府県の職員（以下「建築主事等」という。）は、その申請を受理した日から7日以内に、当該工事に係る建築物及びその敷地が建築基準関係規定に適合しているかどうかを検査しなければならない旨を規定し、同条第5項は、建築主事等は、同条第4項の規定による検査をした場合において、当該建築物及びその敷地が建築基準関係規定に適合していることを認めたときは、国土交通省令で定めるところにより、当該建築物の建築主に対して検査済証を交付しなければならない旨を規定している。

(イ) 建築基準法第7条の2第1項は、指定確認検査機関が、同法第6条第1項の規定による工事の完了の日から4日が経過するまでの日までに、当該工事に係る建築物及びその敷地が建築基準関係規定に適合しているかどうかの検査を引き受けた場合において、当該検査の引受けに係る工事が完了したときについては、同法第7条第1項から第3項までの規定は、適用しない旨を規定している。

建築基準法第7条の2第4項は、指定確認検査機関は、同条第1項の規定による検査（以下、同法第7条第4項の検査と合わせて「完了検査」という。）の引受けを行ったときは、当該検査の引受けを行った同法第6条第1項の規定による工事が完了した日又は当該検査の引受けを行った日のいずれか遅い日から7日以内に完了検査をしなければならない旨を規定し、同法第7条の2第5項は、指定確認検査機関は、完了検査をした建築物及びその敷地が建築基準関係規定に適合すると認めたときは、国土交通省令で定めるところにより、当該建築物の建築主に対して検査済証を交付しなければならない旨を規定している。

イ 検査済証の交付を受けるまでの建築物の使用制限

建築基準法第7条の6第1項は、同項各号所定の場合を除いて（同項ただし書）、同法第6条第1項第1号から第3号までの建築物を新築する場合においては、当該建築物の建築主は、同法第7条第5項の検査済証の交付を受けた後でなければ、当該新築に係る建築物を使用し、又は使用させてはならない旨を規定している。

3 本件処分 of 適法性及び妥当性について

(1) 新築家屋が固定資産税等の課税客体となる時期

ア 地方税法は、固定資産税の課税客体たる「家屋」について、2(1)アのとおり、「住家、店舗、工場（中略）、倉庫その他の建物をいう」と規定しているが、新築建物がどの程度まで建築されたときに「家屋」となるかについては、明文の規定を置いていない。

イ この点、最高裁昭和59年判決は、固定資産税は、家屋等の資産価値

に着目し、その所有という事実には担税力を認めて課税する一種の財産税であるところ、新築の家屋の場合は、一連の新築工事を完了した段階において初めて家屋としての資産価値が定まり、その正確な評価が可能となるというべきであって、このような固定資産税の性質目的及び地方税法の規定の仕方からすれば、新築の家屋は、一連の新築工事が完了した時に、固定資産税の課税客体となると解するのが相当であると判示している。

ウ そこで、令和５年度の固定資産税等の賦課期日である令和５年１月１日以前に本件家屋が一連の新築工事が完了したものといえるかを検討する。

(ア) 建築基準法上の完了検査及び検査済証

本件では、本件家屋の建築主である審査請求人が本件完了検査の申請をし、指定確認検査機関（国土交通大臣指定第２０号）である株式会社確認サービスによる本件完了検査が令和４年１０月１４日に行われており、令和５年１月６日に完了検査済証が交付されている。

そもそも、完了検査は、建築基準法第１条に定めるとおり、国民の生命、健康及び財産の保護を図り、もって公共の福祉の増進に資することを目的としてなされるものであり、新築の家屋に係る固定資産税等の賦課とは異なる目的によるものではあるが、２(４)アにあるとおり、同法第６条第１項第１号から第３号までに掲げる建築物を家屋として新築する場合には、建築主は、同項の規定による工事が完了したら、完了検査を受けなければならない、その検査の結果、当該工事が建築基準関係規定に適合していると認められれば、検査年月日とともにその旨の記載された検査済証が交付されることとなる（指定確認検査機関による交付の場合につき、建築基準法施行規則（昭和２５年建設省令第４０号）第４条の６第１項・第２４号様式）。そして、２(４)イにあるとおり、その交付をもって、当該建築物の使用が可能となるのである。よって、家屋として新築された当該建築物は、完了検査がなされた時点において家屋として使用しうる状態になり、一連の新築工事が完了したと解するのが相当である。

これらのことから、新築の家屋に係る固定資産税等の賦課に当たっても、検査済証の交付を受けた家屋については、最高裁昭和59年判決にいう、一連の新築工事が完了した時期を当該検査済証に記載された検査年月日により判断することに、合理性があるものと考えられる。

(イ) この点、本件家屋の検査済証には、本件完了検査の検査年月日が令和4年10月14日と記載されていることから、本件家屋は、令和4年10月14日の時点において一連の新築工事が完了したものと判断し、これに基づいて、賦課期日である令和5年1月1日の時点で本件家屋を課税客体となる「家屋」と認定したことに誤りはない。

(ウ) なお本件家屋については、令和5年3月17日に「令和4年10月14日新築」を原因とする表題登記がなされており、その手続において上記検査済証が添付されていることから、本件家屋が令和4年10月14日の時点で一連の新築工事が完了した家屋であったということが裏付けられる。

(エ) この点につき、審査請求人は、請負会社との変更契約書（その4）の記載では本件家屋の完成予定日が令和5年3月10日であること、請負会社に対して本件家屋の竣工立会・工事完了確認をしたのは令和5年3月4日であるから、令和5年1月1日時点では本件家屋は完成していなかったと主張する。

しかし、本件家屋については、完了検査によって建築基準関係規定に適合していることが認められた令和4年10月14日において、一連の新築工事が完了した家屋といえるので、令和5年1月1日時点において課税対象となることは先述したとおりである。

(オ) また、審査請求人は令和5年7月11日付け補正書において本件家屋が完成していない事情として、令和5年1月以降に[REDACTED] [REDACTED]再工事、[REDACTED]修正工事、[REDACTED]追加工事、[REDACTED]修繕工事[REDACTED]を実施したことを挙げている。

しかし、これらの工事は、いずれも新築工事完了後の建物を修繕する工事に過ぎず、本件家屋が令和５年１月１日時点において固定資産税等の課税対象となることを妨げるものではない。

(カ) さらに、審査請求人は、本件処分について、固定資産税等の全期徴収（原文ママ）が開始された不当取税（同）であり、地方税法において工事完了の翌年から固定資産税の課税が開始されるとする原則、条項に反し、違法であると主張しているが、本件処分における固定資産税の賦課期日は、令和４年１０月１４日の新築工事完了の当該年度の初日の属する年である令和５年１月１日である（地方税法第３５９条）ことから、何ら違法・不当な点はない。

(2) 賦課期日（令和５年１月１日）の時点で登記されていない場合の納税義務者

ア 本件家屋につき「令和４年１０月１４日新築」を登記原因として、審査請求人を所有者とする表題登記手続がなされたのは令和５年３月１７日であり、同年１月１日の賦課期日時点においては本件家屋は未登記であった。よって、審査請求人が、当該賦課期日において、２(2)にあるとおり、本件家屋につき、登記された所有者として固定資産税等の納税義務者に当たるかが問題となる。

イ この点、最高裁平成２６年判決は、地方税法が、固定資産税の納付義務の帰属につき、固定資産の所有という概念を基礎とした上で（地方税法第３４３条第１項）、これを確定するための課税技術上の規律として、登記簿又は補充課税台帳に所有者として登記又は登録されている者が固定資産税の納付義務を負うものと定める（同条第２項前段）一方で、その登記又は登録されるべき時期につき特に定めを置いていないことからすれば、その登記又は登録は、賦課期日の時点において具備されていることを要するものではないと解されるとし、それゆえ、土地又は家屋につき、賦課期日の時点において登記簿又は補充課税台帳に登記又は登録されていない場合において、賦課決定処分時までに賦課期日現在の所有者として登記又は登録されている者は、当該賦課期日に係る年度における固定資産税の納税義務を負うものと解するのが相当であ

ると判示している。

ウ これを本件に当てはめると、本件家屋の表題登記は、賦課決定処分時である令和5年6月6日より前の令和5年3月17日になされている。

よって、審査請求人は、本件家屋につき、令和5年1月1日の賦課期日に係る令和5年度の固定資産税等の納税義務を負うものと解される。

(3) 以上のとおり、令和5年度の固定資産税等の賦課期日である令和5年1月1日時点における本件家屋は、同年度の固定資産税等の課税客体であると認めることができ、かつ、審査請求人は、本件家屋の表題登記に基づき、当該賦課期日において登記された所有者として納税義務者に当たると解されることから、これらの点を前提になされた本件処分には、違法又は不当な点は認められない。よって、審査庁の判断は妥当なものである。

なお、審理員意見書は、賦課期日における本件家屋の適正な時価を評価するため再度の調査等による評価の見直しの必要があることに言及している。

しかし、固定資産税台帳に登録された価格については、長久手市固定資産評価審査委員会（地方税法第423条第1項、第436条第1項、長久手市固定資産評価審査委員会条例（昭和48年長久手町条例第20号）第1条）において審議される事項（地方税法第432条第1項）であることから、当審査会の判断するところではない（同条第2項参照）。

4 結論

よって、行政不服審査法第45条第2項の規定により、本件審査請求については、理由がないから棄却すべきであるとし、「第1 審査会の結論」のとおり答申する。

第8 答申に関与した委員の氏名

- 1 令和5年5月31日から令和6年3月31日まで
森美穂委員、石川恭久委員、杉原丈史委員
- 2 令和6年4月1日以降
石川恭久委員、杉原丈史委員、舟橋民江委員

第9 調査審議の経過

- | | | |
|---|-----------|-------|
| 1 | 令和5年5月31日 | 諮問 |
| 2 | 令和5年12月7日 | 口頭説明 |
| 3 | 令和6年2月5日 | 調査・審議 |
| 4 | 令和6年5月16日 | 審議 |
| 5 | 令和6年7月4日 | 審議・答申 |