

## 「所在が不明確な固定資産の課税について」

一般財団法人日本不動産研究所  
中四国支社兼公共部専門役 仲野 亮太  
公共部参事 大竹 良和

### 1 題材

土地の所在が正確にわからない地図混乱地域等に所在する土地について、X市の固定資産税賦課決定処分取り消し請求事件を題材に解説する。

### 2 事件概要

登記簿に登記があり、公図上も存在する土地の所有者に対してX市は固定資産税を課税したが、土地は地図混乱地域に所在することから、土地は存在するが特定できないため、不存在と同様の評価をすべきとの所有者の主張に基づき訴訟に至った事件。

### 3 地裁（前提事実及び争点）

前提事実：土地は（賦課期日当時）、存在する土地である。

争点：対象土地が存在しない場合と同様に評価すべき事情があるか。

### 4 地裁（当事者の主張）

原告：土地は登記簿上存在するが、現況では他の土地として利用されている。土地の位置や形状、地積は正確に特定できない。

→対象土地が存在しない場合と同様に評価されるべき事情が存在する。

X市：土地の正確な位置は不明。しかし土地は物理的に存在しており、地積及び地目などは公図及び登記簿によって明らか。

→対象土地が存在しない場合と同様に評価されるべき事情は存在しない。

### 5 地裁（裁判所の判断）

判断：台帳課税主義の趣旨（迅速かつ簡便な課税手続きの実現）を踏まえて、実地調査（地方税法第408条）は「固定資産の状況を知りうる程度になされれば、それをもって足りる」と整理した上で、登記簿上、特定の所在・地番・地目及び地積が明示されていること、公図上、他の地番の土地と重なり合うことなく位置を特定して表示されており、さらに形状の概略も示さ

れているため、固定資産税の賦課が可能な程度に土地は特定されていると判断した。

判決：原告の主張には理由がないので棄却。

### 6 高裁（前提事実、裁判所の判断及び判決）

前提事実：土地は、登記簿及び土地課税台帳上（賦課期日当時）存在するものとして記載された土地である。

判断：土地は、現況上、他の土地と重なり、識別可能な程度に特定して存在しているとは認められないことから、同土地に対する固定資産税の課税は、課税対象の存在という課税要件を欠き無効。

理由：①固定資産税は、提供される行政サービスの恩恵に浴することで、固定資産のもつ効能が発揮される対価として、応益税としての性格をもつ。したがって、

a.登記簿上土地が存在しても実体として存在しなければ、課税の根拠がなく課税要件を欠く。

b.実体として両土地が同一地で重なる場合、提供される行政サービスは一筆分にすぎないことから、登記簿に従って二重に課税する合理的な根拠もない。

②固定資産税評価は、現況で土地の存在が確認されることを前提とした規定を置いている。

a.実地調査義務（地方税法第408条）

b.現況主義（固定資産評価基準第1章第1節一）

c.地積の認定（固定資産評価基準第1章第1節二）

判決：原判決及び固定資産税賦課決定処分を取り消し。

### 7 最高裁（上告及び上告受理申立）

最高裁への上告（受理申立）は棄却（不受理）。高裁判決が確定した。

### 8 検討事項

「登記簿の存在」と「課税客体の存在」は必ずしもイコールではないので、課税客体の把握を踏まえて、台帳課税主義に基づく課税を行うことが大切である。

また、この判決に向き合うには、課税庁の事務体制を今後ますます整備することはもとより、固定資産税制度は不動産登記制度や国土調査法による地積調査などに大きく依存しているので、固定資産評価の精緻化・課税の適正化にはそれら基礎情報の整備が必要不可欠である。