



固定資産評価と裁判例 —最高裁判決を中心に—

早稲田大学法学学術院教授 渡辺 徹也

ご紹介に与りました早稲田大学の渡辺徹也です。今日は、固定資産評価に関する比較的最近の最高裁判決を中心にお話ししたいと思います。なお、レジュメの7 (P.24) にある国家賠償については、これまでも既にこの大会で取り上げられており、かつ資産評価に関する裁判例の本道からは少し外れるので、時間があれば取り上げることにします。もし時間がなかったときはどうかご容赦下さい。

1 はじめに

はじめに、判例の検討に先立ち、地方税法等の「規定の整理」(P.14) から入ります。土地に関する基準年度の固定資産税の課税標準は、当該土地の基準年度に係る賦課期日における価格で土地課税台帳等に登録されたものと規定されます(地方税法349条1項)。ここでいう固定資産税の「賦課期日」とは、当該年度の初日の属する年の1月1日であり(同359条)、「価格」とは、適正な時価をいうものと定められています(同341条5号)。

さらに地方税法では、総務大臣が、固定資産の評価の基準並びに評価の実施の方法及び手続である固定資産評価基準を定めて告示し(同388条)、市町村長は、当該評価基準によって固定資産の価格を決定しなければならないとされています(同403条1項)。

これら各法規との関連では、平成6年度評価替えに関するア)「7割評価通達」、およびイ)「時点修正通知」が重要です。ア)は、平成6年度の土地の評価について、地価公示価格あるいは鑑定価格の7割程度を目途とするという内容であり、イ)は、平成6年度の標準宅地の価格算定について、平成4年7月1日を「価格調査基準日」としながらも、地価の下落傾向に鑑み、平成5年1月1日を価格認定時点(あるいは価格修正時点)として、その間の地価変動に伴う修正を行うとする内容です。

そして、平成9年度評価替えのときに、ア)、イ)の内容は評価基準に取り込まれました。それと同時に、価格調査基準日、価格認定時点は、平成6年度評価替えに比べて半年分、うしろにずれた形となりました(自治告第192号)。現行評価基準は第12節で、レジュメに斜体で示したように規定されています。

2 適正な時価の算定基準日

ではレジュメの2の「適正な時価の算定基準日」(P.15)に入ります。まず、(1) 東京地判平成8年9月11日は、「法は、土地課税台帳等に登録すべき価格を基準年度に係る賦課期日における価格としているから(法349条1項)、右登録価格を算定すべき基準日は、賦課期日である当該年度の初日の属する年の1月1日であり、本件についていえば、平成6年1月1日時

点における客観的時価をもって登録価格とすべきこととなる。そして、評価基準の定めも、この理解を前提とするものと解すべく、他の時点をもって登録価格の算定基準日とする規定を見いだすことはできない」と述べています。この部分はその後の多くの判例が踏襲する重要な部分と思われます。

その上で、執行上の理由から価格調査基準日を設定することは認めるのですが、「しかし、このことは、右価格調査の基準日における価格から比準、算定した価格をもって賦課期日における価格とみなすことまでを許容するものと解することはできない」として、あくまでも賦課期日の客観的時価を重視します。

上記東京地判に代表される幾つかの裁判例は、価格調査基準日の設定自体は容認しながら、当該調査基準日の価格を、そのまま賦課期日における「適正な時価」とすることを認めません。価格調査基準日の価格は、賦課期日における適正な時価を算定するための資料に過ぎないという立場です。したがって、価格調査基準日から賦課期日までの間に地価が下落した場合、当該下落に基づく修正が必要となります。そして、時点修正通知については、「標準宅地の評価額を価格調査基準日のそれに固定することなく、時点修正をすべき旨の技術的援助と解されるが、さらに、賦課期日までの時点修正の必要性を否定する趣旨と解することはできない」（判例時報1578号34頁）と述べています。

これに対して、(2)の新潟地判平成7年12月21日は、適正な時価の意義とその算定基準日について明確に述べているとはいえないのですが、価格調査基準日の設定を地方税法が当然に予定しているとした上で、「平成4年7月1日の

評価時点に基づき、平成6年度の固定資産評価額を決定することは、何ら違法事由を構成するものではない」と述べた部分を強調するならば、実質的な意味において、価格調査基準日を時価の評価時点と考えているようにも思えます。

上記新潟地判の控訴審である東京高判平成8年10月21日も、結果こそ原審と同じであるのですが、理由付けは明らかに異なります。控訴審において東京高裁は、「個別の登録価格が適正な時価といえるかどうかを事後的に審査する場合の適正な時価が賦課期日におけるものであることはいうまでもない」という一文を、わざわざ原判決に付け加えたからです。

そして上告審である(3)最高裁平成12年11月28日も、「本件登録価格が固定資産税の賦課期日である平成6年1月1日における適正な時価を上回らないものとした原審の判断は、正当として是認することができる」としています。したがって、適正な時価の算定基準日について最高裁は、東京地判平成8年9月11日と同様の考え方ということが出来ます。つまり、適正な時価の算定基準日は賦課期日であって、価格認定時点でも、価格調査基準日でもないということです。これらは、現在ではそれほど意識されない問題なのかもしれませんが、地価の下落局面では特に重要な論点です。

そして、適正な時価の算定基準日は賦課期日ということは、次に扱う最高裁平成15年6月26日判決が明言することになります。少しスピードを上げます。

3 適正な時価の意義（評価基準と時価）

続いて、3.「適正な時価の意義（評価基準と

時価)」(P.16)に入ります。

取り上げるのは、最高裁平成15年6月26日判決(民集57巻6号723頁)です。事案は、平成6年度評価替に基づくものであり、バブル経済崩壊後の急速な地価下落のため、当時の通達による7割評価を実施しても、賦課期日における土地の客観的な交換価値より登録価格の方が高くなる事例が頻発するという特殊な状況下でした。

この平成15年6月判決では、まず(1) 価格調査基準日の存在について、価格調査基準日の標準宅地の価格を賦課期日における価格の算定資料とすること自体は、法の禁止するところということとはできないと判示されました。

続いて、(2) 法349条1項の文言からすれば、同項所定の固定資産税の課税標準である固定資産の価格である適正な時価が、基準年度に係る賦課期日におけるものを意味することは明らかであるとしました。つまり、時価とは、価格調査基準日ではなく、賦課期日の時価ということになります。

そして、(3) 適正な時価とは、正常な条件下に成立する当該土地の取引価格、すなわち、客観的な交換価値をいうことを示します。最後に、(4) 登録価格が違法となる場合として、「土地課税台帳等に登録された価格が賦課期日における当該土地の客観的な交換価値を上回れば、当該価格の決定は違法」と判示しています。

ここで大事なものは、登録価格が賦課期日である1月1日における土地の客観的な交換価値、すなわち時価を上回れば、登録価格の決定は違法ということなのです。この部分は、読み方によれば、評価基準の規範性を弱める方向に作用しか

ねません。評価基準とは関係のない鑑定意見書等に基づいて、賦課期日における時価と登録価格との関係を争う方法が可能になるからです。

4 評価基準と鑑定意見書

では、レジュメ4の「評価基準と鑑定意見書」(P.17)に入ります。

(1) の最高裁平成15年7月18日判決(平成15年7月判決)は、鑑定書に基づいて建物の適正な時価を認定するのが相当であるとした原審の考え方を否定しました。

この事件の原審では、「本件においては、乙山鑑定書に添付された地図及び写真に照らしても、その評価の前提となる事実の確定、計算過程等に問題があるとは認められないから、乙山鑑定書に基づいて本件建物の適正な時価を認定するのが相当である」とされていたのですが、最高裁は、「しかしながら、原審の上記3(2)の判断は是認することができない」としていません。

そして、(2) になりますが、評価基準の一般的な合理性を是認しています。「伊達市長は、本件建物について評価基準に定める総合比準評価の方法に従って再建築費評点数を算出したところ、この評価の方法は、再建築費の算定方法として一般的な合理性があるということが出来る。」「評点一点当たりの価額は、一般的な合理性に欠けるところはない。そして、評価基準が定める経年減点補正率は、一般的な合理性を肯定することができる。」としたわけです。

すなわち、(3) に進みますが「評価基準に従って決定した価格は、特別の事情の存しない限り、その適正な時価であると推認するのが相当であ

る。」と考えたのです。判決文では、「伊達市長が本件建物について評価基準に従って決定した前記価格は、評価基準が定める評価の方法によっては再建築費を適切に算定することができない特別な事情又は評価基準が定める減点補正を超える減価を要する特別な事情の存しない限り、その適正な時価であると推認するのが相当である。」とされています。

(4) に書いてあるとおり、この考え方は、鑑定意見書より評価基準を優先しているようにもみえます。判決文では、「乙山鑑定書が採用した評価方法は、評価基準が定める家屋の評価方法と同様、再建築費に相当する再調達原価を基準として減価を行うものであるが、原審は、乙山鑑定書の算定した本件建物の一㎡当たりの再調達原価及び残価率を相当とする根拠を具体的に明らかにしていないため、原審の前記説示から直ちに上記特別な事情があるということとはできない。」と述べているからです。

5 評価基準の規範性（評価基準と登録価格）

続いて、レジユメの5.「評価基準の規範性（評価基準と登録価格）」「最高裁平成25年7月12日判決」（P.19）に入ります。これは、「車返団地事件」として有名なもので、一言で言えば、評価基準の規範性を強めた判決です。

まず、(1) 最判平成15年6月26日の踏襲（(1)ア部分）です。ここでは、「価格とは『適正な時価』をいうと定めている（341条5号）ところ、上記の適正な時価とは、正常な条件の下に成立する当該土地の取引価格、すなわち、客観的な交換価値をいうと解される。」とするため、「したがって、土地の基準年度に係る賦課期日における登録価格が同期日における当該土地の客観的

な交換価値を上回れば、その登録価格の決定は違法となる。」ということが導かれます。

そして、(2) 平成15年6月判決を持ち出します。すなわち、「登録価格が客観的な交換価値を上回れば、その登録価格の決定は違法」という部分を確認します。

その後で、この判決で最も重要な「(3) 登録価格が評価基準によって決定される価格を上回る場合を違法（(1)イ部分）」という部分を判決は示すのです。ここが、平成15年判決では明確にされていなかった部分と一般にはいわれています。

また、判決文は、違法となる場合について、「同期日における当該土地の客観的な交換価値としての適正な時価を上回るか否かにかかわらず」としているから、手続法上の地位を実体法上の地位から切り離して保護するという姿勢を明確にしたといえます。そして、その前提には、「固定資産税の課税においてこのような全国一律の統一的な評価基準に従って公平な評価を受ける利益は、適正な時価との多寡の問題とは別にそれ自体が地方税法上保護されるべき」という考え方があります。憲法14条の平等原則に基づく発想がみてとれますが、本判決は、この保護



される利益を、地方税法という実定法の規定及びその趣旨から導いているところに注目しておきたいと思います。

続いて判決は、(4) 評価基準との関係で、登録価格が適正な時価を上回るものではないと推認される場合について述べます（キーワードは「一般的な合理性」と「特別の事情」）。評価基準によって決定される価格と適正な時価との関係について、これまでの最高裁判決（最判平成15年7月18日（15年7月判決）等）における判断を一般的な法理として判示することで、最高裁の立場を明確にした部分と、調査官解説では述べられています。

そして、それまでの判旨をまとめる形で、判決は、(5) 登録価格の決定が違法となる2つのパターンについて述べます。すなわち、当該登録価格が、①当該土地に適用される評価基準の定める評価方法に従って決定される価格を上回るとき（上記イの場合）であるか、あるいは、②これを上回るものではないが、その評価方法が適正な時価を算定する方法として一般的な合理性を有するものではなく、又はその評価方法によっては適正な時価を適切に算定することのできない特別の事情が存する場合（上記ウの推認が及ばず、又はその推認が覆される場合）であって、同期日における当該土地の客観的な交換価値としての適正な時価を上回るとき（上記アの場合）です。

このうち、②は、「上記ウの推認が及ばず、又はその推認が覆される場合」ですが、本件の解決のために（高裁に差し戻すために）、この②の部分までを述べる必要があったのか明らかではありません。実際、差戻控訴審（東京高判平成26年3月27日判例地方自治385号36頁）は、

登録価格の決定において、建ぺい率20%、容積率80%の制限が減価要因として考慮されていないため、「本件敷地登録価格は、本件敷地部分に適用される評価基準の定める評価方法に従って決定される価格を上回るものである。」としました。つまり①に該当するとして違法とされたこととなります。

ところで、(6)「上記アの場合」、登録価格の決定が違法となるのは、②に述べられた2つの場合に限られるべきかという問題があります。仮にそうであったとして、平成15年6月判決が何れに該当するのかについて、本判決は明示していません。この点について、平成15年6月判決の調査官解説は、評価基準に定める市街地宅地評価法には一般的合理性があったという前提をとっているようです。そうであれば、「特別の事情」が存する場合であったこととなります。一方で、②の場合以外でも違法となることがあるとする読み方も不可能ではありません。いずれにしても、本判決が平成15年6月判決に縛りをかけたと考えるべきではないでしょう。仮に②にいう2つの場合のいずれにも該当しなくても、平成15年6月判決から、当然に違法となりうる場合が存するとしておきたいと思いません。

(7) 市町村長の対応は、時間の関係でスキップします。

6 調査基準と建築基準法（接道義務）

では、続いて、6.「調査基準と建築基準法（接道義務）」(P.21)に入ります。取り上げるのは、最高裁平成30年7月17日判決です。この判決では、京都市長が建築基準法42条1項3号所定の道路（以下、「3号道路」という）に該当す

る旨の道路判定（以下、「本件道路判定」という。）をした街路（本件街路）に接する土地の評価が争われました。

建築基準法上、本件街路が3号道路に該当するためには、本件街路が所在する区域について建築基準法第3章の規定が適用されるに至った昭和25年11月23日時点（つまり約70年前の時点）で、本件街路が幅員4m以上の道として存在したことが必要となります。

原審は、レジュメ(1)(P.22)にあるように、「昭和25年11月23日時点で本件街路の幅員がどの程度であったかは明らかでないものの、本件道路判定は相応の根拠の下に本件街路が3号道路に該当する旨の判定をしたものであって、その結果、建築確認等は、これを前提として行われることとなるから、本件各土地が42条道路に接しないとして建築確認を受けることができないためにその上に建築物を建築することができない事態となる可能性はない。」したがって、本件街路が3号道路に該当することを前提とする本件登録価格の決定は適法である。と判示しました。

しかし、最高裁は、「本件街路が3号道路に該当することを前提とする本件登録価格の決定を適法とした原審を否定」して、原判決を破棄し、本件街路が3号道路に該当すると認められるか否か、本件登録価格が評価基準によって決定される本件各土地の価格を上回らないか否か等について更に審理を尽くさせるため、本件を原審に差し戻します。

最高裁は、まず「(2) 最判平成25年7月12日（車返団地事件判決）を踏襲」します。そのうえで、「(3) 接道義務を果たさない土地は、

利用上の制約から、一般的にその価額は低下する。」旨を以下のように述べます。

「42条道路に接しない土地の上に建築物を建築することについては、建築基準法43条1項本文所定の接道義務に違反するものとして、建築主事又は指定確認検査機関（以下「建築主事等」という。）の建築確認（同法6条、6条の2）を原則として受けることができず、これを受けるためには、特定行政庁の許可（同法43条1項ただし書）を受けること等が必要となる。①42条道路に接していない土地は、このような利用上の制約があることから、42条道路に接している土地に比べて、一般的にその価額は低下するものと考えられる。」

それにつづいて、レジュメ(4)にあるように評価基準は、(i)街路の状況等を総合的に考慮すべきものとするほか、(ii)無道路地等に関する評点算出法を定めている旨を述べます。すなわち「そして、評価基準は、市街地宅地評価法において、②その他の街路の路線価を付設するに当たり、街路の状況等を総合的に考慮すべきものとするほか、③画地計算法として無道路地等に関する評点算出法を定めている。」という部分です。

ここから、レジュメ(5)にあるように、「評価基準は接道義務について考慮すべきとしていると解される（要領も同じ）。」旨を述べます。すなわち、「そうすると、④評価基準は、土地の価額の算出に当たり、接道義務に関する当該土地の利用上の制約の有無及び程度を反映するため、これが街路に接しているか否か、接している場合には当該街路が42条道路に該当するか否かについても考慮すべきこととしているものと解される。」という部分です。

「①の一般論は、評価基準においても、②や③の部分で考慮されている、そうすると、評価基準は②や③と同じように、④のような考慮も行っていると解すべき」というのが、最高裁の見解なのでしょう。これは一つの価値判断であり、④の内容自体もおかしなものではありません。

しかし、①②③を指摘して、「そうすると」④が導かれるということについては、やや説明不足の感もあります。たしかに、評価基準は、第一章第3節二（一）3「路線価の敷設」の（2）の部分で②を、そして別表第3「画地計算法」の7の部分で③を規定しているのですが、この2つは建築基準法上の接道義務とは直接には関係がありません。このような直接関係のない②③に、一般論の①を加えて、④を類推したということだと思われそうですが、なぜそう類推できるのか、もう少し丁寧に説明して欲しかったところです。

また、判決は（6）において「道路判定は行政処分ではない」とします。すなわち、「建築基準法42条1項3号は…客観的にこれらの要件を満たす道については、そのことのみをもって当然に42条道路とする趣旨であると解される。そして、ある道が3号道路に該当するか否かについて、市町村長等がその判定をする法令上の根拠も見当たらない。そうすると、3号道路該当性に関する京都市長の道路判定は、事実上の確認行為にすぎないというべきであり、当該道が3号道路に該当し、又は該当しないことを確定する効果を持つ行政処分の性質を有するものではない。」とした部分です。

このような道路判定が行政処分でないという前提を置いた上で、「（7）原審の判断には、固

定資産の評価等に関する法令の解釈適用を誤った違法がある」とします。すなわち、「本件街路が3号道路に該当するための要件を満たすか否かは明らかでないとしながら、本件道路判定がされていること等を理由に、建築確認を受けることができないために本件各土地上に建築物を建築することができない事態となる可能性はないとして、本件街路が3号道路に該当することを前提とする本件登録価格の決定は適法であるとした原審の判断には、固定資産の評価等に関する法令の解釈適用を誤った違法がある。」と述べる部分です。

繰り返すと、本判決は、1. 本件街路が3号道路に該当するための要件を満たすか否かは明らかでないのに、2. 建築確認を受けることができないために本件各土地上に建築物を建築することができない事態となる可能性はないとした原審の見解を否定しました。原審の論理の組み立てを問題視したと思われれます。3号道路該当性が明らかでなければ、建築物を建築することができなくなる可能性が生じるからです。

本判決の意義は、①固定資産の評価について、平成25年判決を踏襲する旨を明らかにしたこと、②市長による道路判定が行政処分の性質を有さず、街路が3号道路に該当するか否かは、建築基準法3章の規定が適用されるに至った時点で当該街路が幅員4m以上の道として存在した事実が客観的に認められるか否かにより定まるとしたこと、その上で③評価基準が、土地の価額の算出に当たり、同法上の接道義務に関する当該土地の利用上の制約の有無及び程度を反映するため、これが街路に接しているか否か、接している場合には当該街路が42条道路に該当するか否かについて、明文の規定はなくとも考慮しているとしたことであると考えられ

ます。これらのことを前提として、原審の判断には、固定資産の評価等に関する法令の解釈適用を誤った違法があるとされたのです。

7.「国家賠償法による救済」(P.24)については、どうも時間が足りないようですので申し訳ありませんが割愛します。

8 まとめ

本報告のまとめを簡単に行います。これまでの最高裁判決から次のことがいえます。

まず①登録価格が客観的な交換価値を上回れば違法と考えられる、そして②評価基準の規範性（法的拘束力）が強まっている、③一方で鑑

定意見書の立場は後退する傾向にあり、④評価基準の「解釈」が重要になってきている、そして今日は話せませんでした⑤国家賠償法の適用場面との棲み分けも重要ということです。

また、これも時間の関係でお話しできませんでしたが、本日取り上げた最判平成30年7月17日以外にも、最近の最高裁判決として、平成31年4月9日（評価基準における宅地の意義に関するもの）、令和元年7月16日（審査委員会における審査の際に主張しなかった事由を訴訟で主張することが許されるとしたもの）があります。これらについてはまた別の機会にお話しできればと思っています。

これで私の発表はおわりです。ありがとうございました。



固定資産評価と裁判例—最高裁判決を中心に—

早稲田大学 渡辺徹也

1. はじめに

(1) 規定の整理

- ・ 土地に関する基準年度の固定資産税の課税標準は、「当該土地の基準年度に係る賦課期日における価格で土地課税台帳等に登録されたもの」と規定される（349条1項）。
- ・ 固定資産税の「賦課期日」とは、当該年度の初日の属する年の1月1日であり（359条）、「価格」とは、適正な時価をいうものと定められている（341条5号）。
- ・ 地方税法では、総務大臣が、固定資産の評価の基準並びに評価の実施の方法及び手続である固定資産評価基準（以下、「評価基準」という）を定めて告示し（388条）、市町村長は、当該評価基準によって固定資産の価格を決定しなければならないとされている（403条1項）。

(2) 7割評価通達と時点修正

- ・ 平成6年度評価替えに関するア) 平成4年1月22日自治固3号次官通達(以下、「7割評価通達」という)、およびイ) 平成4年11月26日自治評28号税務局資産評価室長通知(以下、「時点修正通知」という)。
- ・ ア)は、地価公示価格あるいは鑑定価格の7割程度を目途とするという内容であり、イ)は、平成6年度の標準宅地の価格算定について、平成4年7月1日を「価格調査基準日」としながらも、地価の下落傾向に鑑み、平成5年1月1日を価格認定時点（価格修正時点）として、その間の地価変動に伴う修正を行うとする内容である。
- ・ 平成9年度評価替えのときに、ア)、イ)の内容は評価基準に取り込まれた。それと同時に、つまり価格調査基準日、価格認定時点ともに、平成6年度評価替えに比べて半年分、うしろにずれた形となった（自治告第192号）。

現行評価基準では、第12節で以下のように規定されている。

「宅地の評価において、…標準宅地の適正な時価を求める場合には、当分の間、基準年度の初日の属する年の前年の1月1日の地価公示法（昭和44年法律第49号）による地価公示価格及び不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価から求められた価格等を活用することとし、これらの価格の7割を目途として評定するものとする。」

「平成30年度の宅地の評価においては、市町村長は、平成29年1月1日から平成29年7月1日までの間に標準宅地等の価額が下落したと認める場合には、第3節一から三まで及び本節一によって求めた評価額に次に掲げる方法により修正を加えることができるものとする。」

2. 適正な時価の算定基準日（賦課期日、価格認定時点、価格調査基準日） 東京地判平成 8 年 9 月 11 日から最判平成 12 年 11 月 28 日まで

- (1) 東京地裁平成 8 年 9 月 11 日判決 判例時報 1578 号 25 頁、行集 47 卷 9 号 77 頁
 - ・ その後の多くの判例が踏襲する重要な部分
 - ・ 「法は、土地課税台帳等に登録すべき価格を基準年度に係る賦課期日における価格としているから（法 349 条 1 項）、右登録価格を算定すべき基準日は、賦課期日である当該年度の初日の属する年の 1 月 1 日であり、本件についていえば、平成 6 年 1 月 1 日時点における客観的時価をもって登録価格とすべきこととなる。そして、評価基準の定めも、この理解を前提とするものと解すべく、他の時点をもって登録価格の算定基準日とする規定を見いだすことはできない」（判例時報 1578 号 33 頁）
 - ・ 「しかし、このことは、右価格調査の基準日における価格から比準、算定した価格をもって賦課期日における価格とみなすことまでを許容するものと解することはできない」（判例時報 1578 号 34 頁）として、あくまでも賦課期日の客観的時価を重視する。

- (2) 新潟地裁平成 7 年 12 月 21 日判決（判例タイムズ 903 号 130 頁）
 - ・ 新潟地判平成 7 年 12 月 21 日は、価格調査基準日の設定を地方税法が当然に予定しているとした上で、「平成 4 年 7 月 1 日の評価時点に基づき、平成 6 年度の固定資産評価額を決定することは、何ら違法事由を構成するものではない」（判例タイムズ 903 号 132 頁）と述べる。
 - ・ 実質的な意味において、価格調査基準日を時価の評価時点と考えているようにも思える。
 - ・ 上記新潟地判の控訴審である東京高判平成 8 年 10 月 21 日判例集未掲載は、「個別の登録価格が適正な時価といえるかどうかを事後的に審査する場合の適正な時価が賦課期日におけるものであることはいうまでもない」という一文を、わざわざ原判決に付け加えた。

- (3) 最高裁平成 12 年 11 月 28 日判決 判例集未掲載
 - ・ 上告審である最判平成 12 年 11 月 28 日も、「本件登録価格が固定資産税の賦課期日である平成 6 年 1 月 1 日における適正な時価を上回らないものとした原審の判断は、正当として是認することができる」としている。
 - ・ 適正な時価の算定基準日について最高裁は、東京地判平成 8 年 9 月 11 日と同じく、適正な時価の算定基準日は賦課期日であって、価格認定時点でも、価格調査基準日でもないということになる。
 - ・ →適正な時価の算定基準日は賦課期日ということは、次に扱う最高裁平成 15 年 6 月 26 日判決が明言することになる。

3. 適正な時価の意義（評価基準と時価）・15年6月判決 最高裁平成15年6月26日判決 民集57巻6号723頁

(1) 価格調査基準日の存在

- ・ 価格調査基準日の標準宅地の価格を賦課期日における価格の算定資料とすること自体は、法の禁止するところということとはできない。

(2) 時価とは賦課期日の時価

- ・ 法349条1項の文言からすれば、同項所定の固定資産税の課税標準である固定資産の価格である適正な時価が、基準年度に係る賦課期日におけるものを意味することは明らか→価格調査基準日ではない。

(3) 時価とは客観的な交換価値

- ・ 適正な時価とは、正常な条件の下に成立する当該土地の取引価格、すなわち、客観的な交換価値をいう。

(4) 登録価格が違法となる場合

- ・ 土地課税台帳等に登録された価格が賦課期日における当該土地の客観的な交換価値を上回れば、当該価格の決定は違法。

「4 法四一〇条は、市町村長（法七三四条一項により特別区にあつては東京都知事。以下同じ。）が、固定資産の価格等を毎年二月末日までに決定しなければならないと規定するところ、大量に存する固定資産の評価事務に要する期間を考慮して賦課期日からさかのぼった時点を価格調査基準日とし、同日の標準宅地の価格を賦課期日における価格の算定資料とすること自体は、法の禁止するところということとはできない。しかし、法三四九条一項の文言からすれば、同項所定の固定資産税の課税標準である固定資産の価格である適正な時価が、基準年度に係る賦課期日におけるものを意味することは明らかであり、他の時点の価格をもって土地課税台帳等に登録すべきものと解する根拠はない。そして、土地に対する固定資産税は、土地の資産価値に着目し、その所有という事実に担税力を認めて課する一種の財産税であつて、個々の土地の収益性の有無にかかわらず、その所有者に対して課するものであるから、上記の適正な時価とは、正常な条件の下に成立する当該土地の取引価格、すなわち、客観的な交換価値をいうと解される。したがって、土地課税台帳等に登録された価格が賦課期日における当該土地の客観的な交換価値を上回れば、当該価格の決定は違法となる。

他方、法は、固定資産の評価の基準並びに評価の実施の方法及び手続を自治大臣の告示である評価基準にゆだね（法三八八条一項）、市町村長は、評価基準によって、固定資産の価格を決定しなければならないと定めている（法四〇三条一項）。これは、全国一律の統一的な評価基準による評価によって、各市町村全体の評価の均衡を図り、評価に関与

する者の個人差に基づく評価の不均衡を解消するために、固定資産の価格は評価基準によって決定されることを要するものとする趣旨であるが、適正な時価の意義については上記のとおり解すべきであり、法もこれを算定するための技術的かつ細目的な基準の定めを自治大臣の告示に委任したものであって、賦課期日における客観的な交換価値を上回る価格を算定することまでもゆだねたものではない。

そして、評価基準に定める市街地宅地評価法は、標準宅地の適正な時価に基づいて所定の方式に従って各筆の宅地の評価をすべき旨を規定するところ、これにのっとり算定される当該宅地の価格が、賦課期日における客観的な交換価値を超えるものではないと推認することができるためには、標準宅地の適正な時価として評定された価格が、標準宅地の賦課期日における客観的な交換価値を上回っていないことが必要である。

5 前記事実関係によれば、本件決定において七割評価通達及び時点修正通知を適用して評定された標準宅地甲及び標準宅地乙の価格は、各標準宅地の平成六年一月一日における客観的な交換価値を上回るところ、同日における各標準宅地の客観的な交換価値と認められる前記2(6)の価格に基づき、評価基準にのっとり、本件各土地の価格を算定すると、前記2(7)の各価格となるというのである。そうすると、本件決定のうち前記各価格を上回る部分には、賦課期日における適正な時価を超える違法があり、同部分を取り消すべきものであるとした原審の判断は、正当として是認することができ、原判決に所論の違法はない。」

4. ※評価基準と鑑定意見書・15年7月判決 最高裁平成15年7月18日判決 判時1839号96頁

(1) 鑑定書に基づいて建物の適正な時価を認定するのが相当であるとした原審の考え方を否定

- ・ (原審) 本件においては、乙山鑑定書に添付された地図及び写真に照らしても、その評価の前提となる事実の確定、計算過程等に問題があるとは認められないから、乙山鑑定書に基づいて本件建物の適正な時価を認定するのが相当である→「しかしながら、原審の上記3(2)の判断は是認することができない。

(2) 評価基準の一般的合理性を是認

- ・ 伊達市長は、本件建物について評価基準に定める総合比準評価の方法に従って再建築費評点数を算出したところ、この評価の方法は、再建築費の算定方法として一般的な合理性があるといえることができる。
- ・ 評点一点当たりの価額は、一般的な合理性に欠けるところはない。そして、評価基準が定める経年減点補正率は、一般的な合理性を肯定することができる。

(3) 評価基準に従って決定した価格は、特別の事情の存しない限り、その適正な時価であると推認するのが相当である。

- ・ 伊達市長が本件建物について評価基準に従って決定した前記価格は、評価基準が定める評価の方法によっては再建築費を適切に算定することができない特別の事情又は評価基準が定める減点補正を超える減価を要する特別の事情の存しない限り、その適正な時価であると推認するのが相当である。

(4) 鑑定意見書の採用した評価方法を否定→評価基準の方を優先か

- ・ 乙山鑑定書が採用した評価方法は、評価基準が定める家屋の評価方法と同様、再建築費に相当する再調達原価を基準として減価を行うものであるが、原審は、乙山鑑定書の算定した本件建物の一㎡当たりの再調達原価及び残価率を相当とする根拠を具体的に明らかにしていないため、原審の前記説示から直ちに上記特別の事情があるということとはできない。

「3 原審は、次のとおり判断して、本件決定を取り消すべきものとした。

(1) 評価基準は、固定資産税の課税標準の基礎となるべき価格の適正を手続的に担保するために、その算定手続、方法を規定するものであるから、これに従って決定された価格は、特段の反証のない限り、地方税法三四九条一項所定の固定資産の価格である適正な時価と認めることができる。

(2) 本件においては、乙山鑑定書に添付された地図及び写真に照らしても、その評価の前提となる事実の確定、計算過程等に問題があるとは認められないから、乙山鑑定書に基づいて本件建物の適正な時価を認定するのが相当である。乙山鑑定書の観察減価又は補修費の控除が、定額法による減価と重複しているものとみる余地があるとしても、本件建物の平成九年一月一日時点の適正な時価は二六〇六万円程度を超えるものではない。したがって、伊達市長の決定した価格である三〇〇八万三〇四四円は適正な時価を超えるから、本件決定は、審査手続の適法性について判断するまでもなく、違法である。

4 しかしながら、原審の上記3(2)の判断は是認することができない。その理由は、次のとおりである。

(1) 伊達市長は、本件建物について評価基準に定める総合比準評価の方法に従って再建築費評点数を算出したところ、この評価の方法は、再建築費の算定方法として一般的な合理性があるということが出来る。また、評点一点当たりの価額1.1円は、家屋の資材費、労務費等の工事原価に含まれない設計監理費、一般管理費等負担額を反映するものとして、一般的な合理性に欠けるところはない。そして、鉄骨造り（骨格材の肉厚が四mmを超えるもの）の店舗及び病院用建物について評価基準が定める経年減点補正率は、この種の家屋についての通常の維持管理がされた場合の減価の手法として一般的な合理性を肯定することが出来る。

そうすると、伊達市長が本件建物について評価基準に従って決定した前記価格は、評価基準が定める評価の方法によっては再建築費を適切に算定することができない特別の事情又は評価基準が定める減点補正を超える減価を要する特別の事情の存しない限り、その適

正な時価であると推認するのが相当である。

(2) 乙山鑑定書が採用した評価方法は、評価基準が定める家屋の評価方法と同様、再建築費に相当する再調達原価を基準として減価を行うものであるが、原審は、乙山鑑定書の算定した本件建物の一㎡当たりの再調達原価及び残価率を相当とする根拠を具体的に明らかにしていないため、原審の前記説示から直ちに上記特別の事情があるということとはできない。そして、原審は、上記特別の事情について他に首肯するに足りる認定説示をすることなく、本件建物の適正な時価が二六〇六万円程度を超えるものではないと判断したものであり、その判断には、判決に影響を及ぼすことが明らかな法令の違反がある。」

5. 評価基準の規範性（評価基準と登録価格）

最高裁平成 25 年 7 月 12 日判決 民集 67 卷 6 号 1255 頁

(1) 最判平成 15 年 6 月 26 日の踏襲 ((1)ア部分)

- ・ 価格とは「適正な時価」をいうと定めている（341 条 5 号）ところ、上記の適正な時価とは、正常な条件の下に成立する当該土地の取引価格、すなわち、客観的な交換価値をいうと解される。したがって、土地の基準年度に係る賦課期日における登録価格が同期日における当該土地の客観的な交換価値を上回れば、その登録価格の決定は違法となる。

(2) 上記 15 年 6 月判決の復習

- ・ 平成 15 年 6 月判決では、登録価格が客観的な交換価値を上回れば、その登録価格の決定は違法とされた。

(3) 登録価格が評価基準によって決定される価格を上回る場合を違法 ((1)イ部分)

- ・ 平成 15 年 6 月判決では明確にされていなかった部分。
- ・ 平成 15 年 6 月判決の考え方が確認されたともいえる。
- ・ 「同期日における当該土地の客観的な交換価値としての適正な時価を上回るか否かにかかわらず」としているから、手続法上の地位を実体法上の地位から切り離して保護するという姿勢を明確にしたといえる。
- ・ その前提には、「固定資産税の課税においてこのような全国一律の統一的な評価基準に従って公平な評価を受ける利益は、適正な時価との多寡の問題とは別にそれ自体が地方税法上保護されるべき」という考え方がある。

(4) 登録価格が適正な時価を上回るものではないと推認される場合 ((1)ウ部分)

- ・ キーワードは「一般的な合理性」と「特別の事情」
- ・ これまでの最高裁判決（最判平成 15 年 7 月 18 日裁判集民事 210 号 283 頁、最判平成 21 年 6 月 5 日裁判集民事 231 号 57 頁）における判断を一般的な法理として判示

(5) 登録価格の決定が違法となる2つのパターン ((1)エ部分)

- ・ 当該登録価格が、① 当該土地に適用される評価基準の定める評価方法に従って決定される価格を上回るとき（上記イの場合）であるか、あるいは、② これを上回るものではないが、その評価方法が適正な時価を算定する方法として一般的な合理性を有するものではなく、又はその評価方法によっては適正な時価を適切に算定することのできない特別の事情が存する場合（上記ウの推認が及ばず、又はその推認が覆される場合）であって、同期日における当該土地の客観的な交換価値としての適正な時価を上回るとき（上記アの場合）。
- ・ ②の部分までを述べる必要があったのか明らかでない→実際、差戻控訴審（東京高判平成26年3月27日判例地方自治385号36頁）は、①に該当するとして違法とされている。

(6) 上記アの場合、登録価格の決定が違法となるのは、②に述べられた2つの場合に限られるべきか

- ・ 平成15年6月判決が何れに該当するのかについて、本判決は明示していない。
- ・ 調査官解説によれば「特別の事情」が存する場合であった。
- ・ 一方で、②の場合以外でも違法となることがあるという読み方も不可能ではない。
- ・ ②にいう2つの場合のいずれにも該当しなくても、平成15年6月判決から、ストレートに違法となりうる場合が存すると解する。

(7) ※市町村長の対応

- ・ 市町村長として、評価基準に「一般的な合理性」がないと判断した場合どうすればよいのか。
- ・ 国家賠償請求について考えておく必要はあるのか。

「4 しかしながら、原審の上記判断は是認することができない。その理由は、次のとおりである。

(1)ア 地方税法は、土地に対して課する基準年度の固定資産税の課税標準を、当該土地の基準年度に係る賦課期日における価格で土地課税台帳又は土地補充課税台帳に登録されたもの（以下、これらの台帳に登録された価格を「登録価格」という。）とし

(349条1項)、上記の価格とは「**適正な時価**」をいうと定めている(341条5号)ところ、上記の適正な時価とは、**正常な条件の下に成立する当該土地の取引価格、すなわち、客観的な交換価値をいうと解される**。したがって、**土地の基準年度に係る賦課期日における登録価格が同期日における当該土地の客観的な交換価値を上回れば、その登録価格の決定は違法となる**（最高裁平成10年（行ヒ）第41号同**15年6月26日第一小法廷判決**・民集57巻6号723頁参照）。

イ また、地方税法は、固定資産税の課税標準に係る固定資産の評価の基準並びに評価の実施の方法及び手続を**総務大臣**（平成13年1月5日以前は自治大臣。以下同

じ。)の告示に係る評価基準に委ね(388条1項)、市町村長は、評価基準によって、固定資産の価格を決定しなければならないと定めている(403条1項)。これは、全国一律の統一的な評価基準による評価によって、各市町村全体の評価の均衡を図り、評価に関与する者の個人差に基づく評価の不均衡を解消するために、固定資産の価格は評価基準によって決定されることを要するものとする趣旨であると解され(前掲最高裁平成15年6月26日第一小法廷判決参照)、これを受けて全国一律に適用される評価基準として昭和38年自治省告示第158号が定められ、その後数次の改正が行われている。これらの地方税法の規定及びその趣旨等に鑑みれば、固定資産税の課税においてこのような全国一律の統一的な評価基準に従って公平な評価を受ける利益は、適正な時価との多寡の問題とは別にそれ自身が地方税法上保護されるべきものといえることができる。したがって、土地の基準年度に係る賦課期日における登録価格が評価基準によって決定される価格を上回る場合には、同期日における当該土地の客観的な交換価値としての適正な時価を上回るか否かにかかわらず、その登録価格の決定は違法となるものというべきである。

ウ そして、地方税法は固定資産税の課税標準に係る適正な時価を算定するための技術的かつ細目的な基準の定めを総務大臣の告示に係る評価基準に委任したものであること等からすると、評価対象の土地に適用される評価基準の定める評価方法が適正な時価を算定する方法として一般的な合理性を有するものであり、かつ、当該土地の基準年度に係る賦課期日における登録価格がその評価方法に従って決定された価格を上回るものでない場合には、その登録価格は、その評価方法によっては適正な時価を適切に算定することのできない特別の事情の存しない限り、同期日における当該土地の客観的な交換価値としての適正な時価を上回るものではないと推認するのが相当である(最高裁平成11年(行ヒ)第182号同15年7月18日第二小法廷判決・裁判集民事210号283頁、最高裁平成18年(行ヒ)第179号同21年6月5日第二小法廷判決・裁判集民事231号57頁参照)。

エ 以上に鑑みると、土地の基準年度に係る賦課期日における登録価格の決定が違法となるのは、当該登録価格が、① 当該土地に適用される評価基準の定める評価方法に従って決定される価格を上回るとき(上記イの場合)であるか、あるいは、② これを上回るものではないが、その評価方法が適正な時価を算定する方法として一般的な合理性を有するものではなく、又はその評価方法によっては適正な時価を適切に算定することのできない特別の事情が存する場合(上記ウの推認が及ばず、又はその推認が覆される場合)であって、同期日における当該土地の客観的な交換価値としての適正な時価を上回るとき(上記アの場合)であるといえることができる。」

6. 調査基準と建築基準法(接道義務)

最高裁平成30年7月17日判決 判時2391号10頁

(1) 本件街路が3号道路に該当することを前提とする本件登録価格の決定を適法とした原審を否定

- ・ (原審) 昭和 25 年 11 月 23 日時点で本件街路の幅員がどの程度であったかは明らかでないものの、本件道路判定は相応の根拠の下に本件街路が 3 号道路に該当する旨の判定をしたものであって、その結果、建築確認等は、これを前提として行われることとなるから、本件各土地が 42 条道路に接しないとして建築確認を受けることができないためにその上に建築物を建築することができない事態となる可能性はない。
- (2) 最判平成 25 年 7 月 12 日 (車返団地事件判決) を踏襲
- ・ 土地の基準年度に係る賦課期日における登録価格が評価基準によって決定される価格を上回る場合には、同期日における当該土地の客観的な交換価値としての適正な時価を上回るか否かにかかわらず、その登録価格の決定は違法となるものというべきである。
- (3) 接道義務を果たさない土地は、利用上の制約から、一般的にその価額は低下する
- ・ 42 条道路に接しない土地の上に建築物を建築することについては、建築基準法 43 条 1 項本文所定の接道義務に違反するものとして、建築主事又は指定確認検査機関 (以下「建築主事等」という。) の建築確認 (同法 6 条、6 条の 2) を原則として受けることができず、これを受けるためには、特定行政庁の許可 (同法 43 条 1 項ただし書) を受けること等が必要となる。①42 条道路に接していない土地は、このような利用上の制約があることから、42 条道路に接している土地に比べて、一般的にその価額は低下するものと考えられる。
- (4) 評価基準は、(i)街路の状況等を総合的に考慮すべきものとするほか、(ii)無道路地等に関する評点算出法を定めている
- ・ 評価基準は、市街地宅地評価法において、②その他の街路の路線価を付設するに当たり、街路の状況等を総合的に考慮すべきものとするほか、③画地計算法として無道路地等に関する評点算出法を定めている。
- (5) 評価基準は接道義務について考慮すべきとしていると解される (要領も同じ)
- ・ そうすると、④評価基準は、土地の価額の算出に当たり、接道義務に関する当該土地の利用上の制約の有無及び程度を反映するため、これが街路に接しているか否か、接している場合には当該街路が 42 条道路に該当するか否かについても考慮すべきこととしているものと解される。
 - ・ また、京都市評価要領は、このことを受けて、市街地宅地評価法におけるその他の街路の路線価の付設に際し、当該街路が 42 条道路に該当しない細街路等又は通路等である場合には、その利用上の制約の程度に応じた補正をすべきこととしたものであるということが出来る。
- (6) 道路判定は行政処分ではない
- ・ 建築基準法42条1項3号は...客観的にこれらの要件を満たす道については、そのことの

みをもって当然に42条道路とする趣旨であると解される。そして、ある道が3号道路に該当するか否かについて、市町村長等がその判定をする法令上の根拠も見当たらない。

- ・ そうすると、3号道路該当性に関する京都市長の道路判定は、事実上の確認行為にすぎないというべきであり、当該道が3号道路に該当し、又は該当しないことを確定する効果を持つ行政処分の性質を有するものではない。

(7) 原審の判断には、固定資産の評価等に関する法令の解釈適用を誤った違法がある

- ・ 本件街路が3号道路に該当するための要件を満たすか否かは明らかでないとしながら、本件道路判定がされていること等を理由に、建築確認を受けることができないために本件各土地上に建築物を建築することができない事態となる可能性はないとして、本件街路が3号道路に該当することを前提とする本件登録価格の決定は適法であるとした原審の判断には、固定資産の評価等に関する法令の解釈適用を誤った違法がある。

「3 原審は、上記事実関係等の下において、本件各土地の価額は市街地宅地評価法により算出されるべきであるとした上、要旨次のとおり判断して、上告人の請求を棄却した。

昭和25年11月23日時点で本件街路の幅員がどの程度であったかは明らかでないものの、本件道路判定は相応の根拠の下に本件街路が3号道路に該当する旨の判定をしたものであって、その結果、建築確認等は、これを前提として行われることとなるから、本件各土地が42条道路に接しないとして建築確認を受けることができないためにその上に建築物を建築することができない事態となる可能性はない。したがって、本件街路が3号道路に該当することを前提とする本件登録価格の決定は適法である。

4 しかしながら、原審の上記判断は是認することができない。その理由は、次のとおりである。

(1) 本件各決定は、本件登録価格の決定に違法はないとして、これに係る上告人の審査の申出を棄却したものであるところ、**土地の基準年度に係る賦課期日における登録価格が評価基準によって決定される価格を上回る場合には、同期日における当該土地の客観的な交換価値としての適正な時価を上回るか否かにかかわらず、その登録価格の決定は違法となるものというべきである**（最高裁平成24年（行ヒ）第79号同25年7月12日第二小法廷判決・民集67巻6号1255頁）。

(2) 42条道路に接しない土地の上に建築物を建築することについては、建築基準法43条1項本文所定の接道義務に違反するものとして、建築主事又は指定確認検査機関（以下「建築主事等」という。）の建築確認（同法6条、6条の2）を原則として受けることができず、これを受けるためには、特定行政庁の許可（同法43条1項ただし書）を受けること等が必要となる。42条道路に接していない土地は、このような利用上の制約があることから、42条道路に接している土地に比べて、一般的にその価額は低下するものと考えられる。そして、評価基準は、市街地宅地評価法において、その他の街路の路線価を付設

するに当たり、街路の状況等を総合的に考慮すべきものとするほか、画地計算法として無道路地等に関する評点算出法を定めている。

そうすると、評価基準は、土地の価額の算出に当たり、接道義務に関する当該土地の利用上の制約の有無及び程度を反映するため、これが街路に接しているか否か、接している場合には当該街路が42条道路に該当するか否かについても考慮すべきこととしているものと解される。また、京都市評価要領は、このことを受けて、市街地宅地評価法におけるその他の街路の路線価の付設に際し、当該街路が42条道路に該当しない細街路等又は通路等である場合には、その利用上の制約の程度に応じた補正をすべきこととしたものであるということが出来る。

(3)ア 建築基準法42条1項3号は、同法第3章の規定が適用されるに至った際現に存在する道で、幅員4m以上のものを道路とする旨定めている。これは、客観的にこれらの要件を満たす道については、そのことのみをもって当然に42条道路とする趣旨であると解される。そして、ある道が3号道路に該当するか否かについて、市町村長等がその判定をする法令上の根拠も見当たらない。

そうすると、3号道路該当性に関する京都市長の道路判定は、事実上の確認行為にすぎないというべきであり、当該道が3号道路に該当し、又は該当しないことを確定する効果を持つ行政処分の性質を有するものではないと解される。

イ 被上告人においては、道路判定の内容が道路縦覧図に表示され、建築確認に際しては、その運用上、上記の表示等をも参照して、当該道が3号道路に該当するか否かの判断がされていることがうかがわれるが、上記のような道路判定の性質に照らせば、当該道の3号道路該当性につき、建築主事等が道路判定と異なる判断をすることを妨げられるものではない。そして、本件街路が3号道路に該当するか否かは、昭和25年11月23日時点で本件街路が幅員4m以上の道として存在した事実が客観的に認められるか否かにより定まる以上、このような事実が認められず、本件街路が3号道路に該当するということができない場合には、本件道路判定がされていても、建築主事等は、本件各土地が3号道路に接していることを前提とした建築確認をすることはできない。

ウ したがって、本件街路が3号道路に該当するための要件を満たすか否かは明らかでないとしながら、本件道路判定がされていること等を理由に、建築確認を受けることができないために本件各土地上に建築物を建築することができない事態となる可能性はないとして、本件街路が3号道路に該当することを前提とする本件登録価格の決定は適法であるとした原審の判断には、固定資産の評価等に関する法令の解釈適用を誤った違法がある。」

7. ※国家賠償法による解決法（別の視点からの救済）

最高裁平成22年6月3日判決 民集 64巻4号1010頁

(1) 国家賠償法に基づいて固定資産税等の過納金相当額を損害とする損害賠償請求を許

容することは妥当ではないという原審の判断を否定

- ・ (原審) 国家賠償法に基づいて固定資産税等の過納金相当額を損害とする損害賠償請求を許容することは...課税処分を取り消すことなく過納金の還付を請求することを認めたと同一の効果を生じ、課税処分や登録価格の不服申立方法及び期間を制限してその早期確定を図った地方税法の趣旨を潜脱するばかりか、課税処分の公定力をも実質的に否定することになって妥当ではない。

(2) 評価事務上の物理的、時間的な制約等を考慮して、実地調査の程度を判断した原審の考え方を否定

- ・ (原審) 評価事務上の物理的、時間的な制約等を考慮すれば、地方税法 408 条所定の実地調査は、特段の事情のない限り、外観上固定資産の利用状況等を確認し、変化があった場合にこれを認識する程度のもので足りる。

(3) 行政処分が金銭を納付させることを直接の目的としていた場合にも、最判昭和 36 年 4 月 21 日の射程は及ぶ

- ・ 行政処分が違法であることを理由として国家賠償請求をするについては、あらかじめ当該行政処分について取消し又は無効確認の判決を得なければならないものではない(最高裁昭和 35 年(オ)第 248 号同 36 年 4 月 21 日第二小法廷判決・民集 15 卷 4 号 850 頁参照)。このことは、当該行政処分が金銭を納付させることを直接の目的としており、その違法を理由とする国家賠償請求を認容したとすれば、結果的に当該行政処分を取り消した場合と同様の経済的効果が得られるという場合であっても異なるというべきである。

(4) 固定資産の価格の決定及びこれに基づく固定資産税等の賦課決定に無効事由が認められない場合であっても、国家賠償請求を行い得る

- ・ たとい固定資産の価格の決定及びこれに基づく固定資産税等の賦課決定に無効事由が認められない場合であっても、公務員が納税者に対する職務上の法的義務に違背して当該固定資産の価格ないし固定資産税等の税額を過大に決定したときは、これによって損害を被った当該納税者は、地方税法 432 条 1 項本文に基づく審査の申出及び同法 434 条 1 項に基づく取消訴訟等の手続を経るまでもなく、国家賠償請求を行い得るものと解すべきである。

(5) 特徴的な設備の存在が容易に確認し得た→ちゃんとみればわかる

- ・ 外観からもクーリングタワー等の特徴的な設備の存在が容易に確認し得ることがうかがわれ、これらの事情に照らすと、原判決が説示するような理由だけでは、本件倉庫を一般用の倉庫等として評価してその価格を決定したことについて名古屋市長に過失が認められないということもできない。

「原審は、上記事実関係等の下において、次のとおり判断して、上告人の請求を棄却すべきものとした。

(1) 国家賠償法に基づいて固定資産税等の過納金相当額を損害とする損害賠償請求を許容することは、当該固定資産に係る価格の決定又はこれを前提とする当該固定資産税等の賦課決定に無効事由がある場合は別として、実質的に、課税処分を取り消すことなく過納金の還付を請求することを認めたのと同一の効果を生じ、課税処分や登録価格の不服申立方法及び期間を制限してその早期確定を図った地方税法の趣旨を潜脱するばかりか、課税処分の公定力をも実質的に否定することになって妥当ではない。そして、評価基準別表第13の7の冷凍倉庫等に係る定めが一義的なものではないことなどに照らすと、本件各決定に無効とすべき程度の瑕疵はない。

(2) なお、評価事務上の物理的、時間的な制約等を考慮すれば、地方税法408条所定の実地調査は、特段の事情のない限り、外観上固定資産の利用状況等を確認し、変化があった場合にこれを認識する程度のもので足りるところ、本件においてそのような特段の事情があったといえるような事実がうかがわれないことなどからすれば、本件各決定が過失に基づいてされたということもできない。

5 しかしながら、原審の上記判断は是認することができない。 その理由は、次のとおりである。

(1) 国家賠償法1条1項は、「国又は公共団体の公権力の行使に当る公務員が、その職務を行うについて、故意又は過失によって違法に他人に損害を加えたときは、国又は公共団体が、これを賠償する責に任ずる。」と定めており、地方公共団体の公権力の行使に当たる公務員が、個別の国民に対して負担する職務上の法的義務に違背して当該国民に損害を加えたときは、当該地方公共団体がこれを賠償する責任を負う。前記のとおり、地方税法は、固定資産評価審査委員会に審査を申し出ることができる事項について不服がある固定資産税等の納税者は、同委員会に対する審査の申出及びその決定に対する取消しの訴えによってのみ争うことができる旨を規定するが、同規定は、固定資産課税台帳に登録された価格自体の修正を求める手続に関するものであって（435条1項参照）、当該価格の決定が公務員の職務上の法的義務に違背してされた場合における国家賠償責任を否定する根拠となるものではない。

原審は、国家賠償法に基づいて固定資産税等の過納金相当額に係る損害賠償請求を許容することは課税処分の公定力を実質的に否定することになり妥当ではないともいうが、行政処分が違法であることを理由として国家賠償請求をするについては、あらかじめ当該行政処分について取消し又は無効確認の判決を得なければならないものではない（最高裁昭和35年（オ）第248号同36年4月21日第二小法廷判決・民集15巻4号850頁参照）。このことは、当該行政処分が金銭を納付させることを直接の目的としており、その違法を理由とする国家賠償請求を認容したとすれば、結果的に当該行政処分を取り消した場合と同様の経済的効果が得られるという場合であっても異ならないというべきである。

そして、他に、違法な固定資産の価格の決定等によって損害を受けた納税者が国家賠

償請求を行うことを否定する根拠となる規定等は見いだし難い。

したがって、たとえ固定資産の価格の決定及びこれに基づく固定資産税等の賦課決定に無効事由が認められない場合であっても、公務員が納税者に対する職務上の法的義務に違背して当該固定資産の価格ないし固定資産税等の税額を過大に決定したときは、これによって損害を被った当該納税者は、地方税法432条1項本文に基づく審査の申出及び同法434条1項に基づく取消訴訟等の手続を経るまでもなく、国家賠償請求を行い得るものと解すべきである。

(2) また、記録によれば、本件倉庫の設計図に「冷蔵室（-30℃）」との記載があることや本件倉庫の外観からもクーリングタワー等の特徴的な設備の存在が容易に確認し得ることがうかがわれ、これらの事情に照らすと、原判決が説示するような理由だけでは、本件倉庫を一般用の倉庫等として評価してその価格を決定したことについて名古屋市長に過失が認められないということもできない。」

8. まとめ