

---

# 固定資産税(土地)評価における 地方税法第417条の「重大な錯誤」について

---

大和不動産鑑定株式会社 奈良支社システム評価部  
課長 河南 直 氏  
次席研究員 高垣 直記 氏



---

固定資産税(土地)評価における  
地方税法第417条の「重大な錯誤」について

大和不動産鑑定株式会社  
システム評価部 河南 直  
高垣 直記

---

【発表テーマ】 地方税法第417条の「重大な錯誤」と評価上の留意点

---

- I 固定資産税（土地）評価における錯誤
- II 「重大性」の判断
- III 裁判判例からの検証
- IV まとめ

## I 固定資産税（土地）評価における錯誤

---

### ○ 錯誤の発見

- ・ 納税義務者からの再調査の申出
- ・ 課税事務チェック・外勤調査による発見
- ・ 各種異動通知等（建築審査課からの道路相談結果他）

を端緒に、評価内容の見直しを行う必要がでてくることもある。

⇒ この場合、修正内容や誤認に至った経緯等により、当該修正した事象について法律上、錯誤、重大な錯誤、故意、過失に分類できる。

### ○ 「錯誤」とは（民法上）

ここで、民法上の錯誤とは、表意者が無意識に意思表示を誤り、その表示に対応する意思が欠けていることをいい、表示行為、内容の錯誤等がこれに該当する。（行為意思と結果の相違による誤り）

## I 固定資産税（土地）評価における錯誤

---

### ○ 固定資産税（土地）における「錯誤」の例

1. 客観的に明瞭な誤認による誤り「虚偽の申告又は申請による誤算、課税台帳に登録する際の誤記、課税客体の誤認(地目認定、滅失家屋等)、納税義務者の誤認(所有権移転漏れ、同姓同名等)、都市計画税の税率の誤認、住宅用地認定の誤認」
2. **価格算定上の誤認による誤り「路線価計算、画地認定又は画地計算法、地目別評価法の適用誤り」**
3. 計算誤り・入力誤り等「土地評価調書、課税台帳又は同明細書における計算・入力誤り、地積認定」
4. 審査申出等により価格修正を要する場合、
5. 税法上の誤り「非課税認定、課税標準の特例、固定資産税の減額(法附則第16条)の適用誤り、土地に対する税負担の調整措置の適用誤り」

## II 「重大性」の判断

### ○ 地方税法上の「重大な錯誤」とは

#### 地方税法第417条第1項

市町村長は、第四百十一条第二項の規定による公示の日以後において固定資産の価格等の登録がなされていないこと又は登録された価格等に**重大な錯誤があることを発見した場合**においては、直ちに固定資産課税台帳に登録された**類似の固定資産の価格と均衡を失しないように**価格等を決定し、又は決定された価格等を修正して、これを固定資産課税台帳に登録しなければならない。この場合においては、市町村長は、遅滞なく、その旨を当該固定資産に対して課する固定資産税の納税義務者に通知しなければならない。

#### 地方税法の施行に関する取扱いについて（市町村税関係）抜粋

特に価格等の修正については、虚偽の申請又は申告による誤算、課税台帳に登録する際の誤記、評価調書における課税客体の明瞭な誤認等客観的に明らかに重大な錯誤と認められる場合に限り行われ得るものであること。

## II 「重大性」の判断

- 「錯誤」のうち、客観的にみて価格等自体の決定に重大な誤りがあると認められるような錯誤の場合は価格等の修正を行うことになるが、類似の固定資産の価格との均衡を失しない場合や、納税者にとって不利益とならないような単なる誤りの場合（漢字の誤りなど）は、「軽微な誤り」と考えられることから価格修正や過誤納金の返還には該当しないものと考えられる。

### ○ 土地評価における地方税法417条1項の適用事例

判決年	417条1項適用による修正範囲	適用内容
平成23年 東京地裁	地方税法348条2項3号の「境内地」の認定について	寺院に無償で貸与している土地建物について、現地調査のうえ課税対象としていた部分の一部を課税対象から除外して417条1項に基づき価格の修正（減額）を行った。
平成20年 さいたま地裁	小規模住宅用地の認定について	住居の戸数を誤認（本来は1戸のところを2戸として認定）して小規模住宅用地としていた地積の認定を見直し、417条1項に基づき価格の修正（増額）を行った。20%以上
平成18年 横浜地裁	奥行価格補正、がけ地補正、道路より低い画地補正の適用について	納税義務者からの再調査の申出により、奥行価格補正、がけ地補正、道路より低い画地補正の認定を見直しして価格の修正（減額）を行った。
平成15年 大阪地裁	無道路地認定について	本件土地が街路に沿接する不整形地ではなく、無道路地であることが判明したとして417条1項に基づき価格の修正（減額）を行った。
平成14年 大阪地裁	正面路線の認定について	本件土地の正面路線と側方路線を取り違えた点が判明した為、417条1項に基づき価格の修正を行った。

### Ⅲ 裁判判例からの検証

---

○地方税法第417条に関連する裁判における争点と結論に関する考察

■判例Ⅰ（平成12年(行ウ)第35号・平成14年(ワ)第5571号)

#### 1.概要

不整形地として評価していた土地が無道路地であったことが判明したとして、平年時（3年度目）に基準年度の登録価格を修正した場合に、当該修正及び時点修正に係る事項のみを違法事由として主張できるものとし、修正後の価格は、当該土地の適正な時価を超えるものではないとされた事例。

#### 2.争点とその判断

①本件審査手続きにおいて主張し得る実体上の違法事由の範囲

- ・本件修正後の平成11年度価格に関する本件修正及び平成11年度の時点修正に係る事項のみに限定される。
- ・平成9年度価格（基準年度価格）の決定が無効である場合には、平成10年度・11年度価格も効力を有しないこととなるから、実質的には法417条1項の修正時点で新たに価格の決定がされたことになり、本件修正に係る事項以外の事項についても主張することができることになる。

→争点②へ

### Ⅲ 裁判判例からの検証

---

②本件各価格が無効であるか否か

- ・行政処分が無効であるというためには、単に処分に瑕疵があるというだけでは足りず、その瑕疵が重大かつ明白であると認められることが必要。
- ・瑕疵が明白とは、処分成立の当初から処分の要件に関する認定が誤りであることが外形上、客観的に明白であることであり、処分の外形上客観的に誤認が一見看取し得るものであるかどうかにより決すべきと解するのが相当。
- ・平成9年度価格の修正について1,441万5,000円から1,157万円とされ約300万円（約20%減）の差が生じている。  
→重大な法規違反であり、重大な瑕疵に当たると解するのが相当。
- ・平成9年度価格の決定時において、本件通路部分が実際には存在しないことが何人の判断によっても明らかであったとはいえないというべきであるから、当該土地が無道路地であることが外形上、客観的に明白であったとは認められない。よって明白な瑕疵であるということとはできない。

### Ⅲ 裁判判例からの検証

---

#### ③本件修正の適否

- ・固定資産の評価が評価基準に従って適正に行われている以上、その価格は固定資産税の課税標準として適正な価格とみるべき。  
→昨今の判例からはこれだけでは安心できない。

#### ④被告の責任及び原告の損害について

- ・課税処分の違法を理由とする国家賠償請求において、国家賠償法に基づく請求と過納金の還付請求が同一内容あるような場合にも直ちに国家賠償請求が可能であるとする、実質的には当該課税処分を取り消すことなく過納金の返還請求を認めたのと同じ効果が生じることになり、不服申立期間の制限等により課税処分を早期に確定させて徴税行政の安定とその円滑な運営を確保しようとした法の趣旨を没却される結果を招来することから、課税処分の違法を理由とする国家賠償請求については、当該課税処分が無効でなければ国家賠償請求は無しえないものと解するのが相当。

### Ⅲ 裁判判例からの検証

---

#### ○地方税法第417条に関連する裁判における争点と結論に関する考察

##### ■判例Ⅱ

(横浜地裁平成16年(ワ)第570号・東京高裁平成18年(ネ)第3165号)

##### 1.概要

(相続税) 財産評価基本通達においていわゆる倍率方式が採用されている土地について、固定資産評価基準及び固定資産評価事務取扱要領に定める各補正を行わず同土地の固定資産価格を過大に決定した結果、固定資産価格を基に適正相続税額より過大に相続税を納付したとして、被告の市長の過失及び違法性を認めたとうえで、過納付相続税相当額を相当因果関係のある損害として認定し、原告らの国家賠償法1条1項に基づく請求を認容した事例。

##### 2.争点とその判断

##### ①固定資産価格決定の誤り及びこれに対する被告の過失の有無

- ・本件土地を全面的に調査する機会が与えられたにもかかわらず必要な調査を怠り、職務上通常尽くすべき注意義務を漫然と怠った過失が認

### Ⅲ 裁判判例からの検証

---

められ、評価基準が定める評価によることができない特別の事情も認められないことから、その過失は重大なものと言わざるを得ないと判断。

→前記過失に基づく本件土地に係る固定資産価格の決定に、国家賠償法上の違法性を認めた。

#### ②損害額について

- ・相続税の過納付分を損害額とした。

#### ③因果関係の有無について

- ・固定資産価格について誤った評価を行えば、相続税の課税価格に影響を与え、適正な相続税額を納付することができないことが十分に予見することが可能であったといえりとし、前記被告の過失と過納付の損害との間には相当因果関係が認められるとした。

#### ④消滅時効の成否について

- ・損害賠償請求権の消滅時効の援用を認めなかった。

### Ⅳ まとめ

---

以上の考察から、重大な錯誤による価格修正を発端として、裁判となった場合、重大性・明白性が認められれば、国家賠償請求にまで至ってしまう可能性がある。

前記判例においても、少なくとも20%程度の価格修正については、重大性を認めている。

また、昨今の判例においても、

- ・適用した評価方法が「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い場合は違法であること
- ・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で、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場合は違法であること。

という見解も示されており、土地の評価においてはより高度で精度の高い評価が要請されている。



#### IV まとめ

---

不動産は個別性が強く、不動産価格に影響を及ぼす要因は刻一刻と変動するため、「価格算定上の誤認による誤り」という重大な錯誤を招きやすい傾向がある。

このような重大な錯誤を未然に防ぐためには、

①固定資産評価基準の運用の徹底とチェック体制の充実

に加え、

②体系的な土地評価要領の整備と適切な運用

③必要に応じて事務処理マニュアルの整備と適切な運用

等により、固定資産評価の精度を高める必要があるものとする。

---

END

ご清聴ありがとうございました。

