

行政不服審査法（平成二十六年法律第六十八号）第八十一条第三項において準用する同法第七十九条の規定によつて、広島県行政不服審査会の令和六年度答申第四号の内容について、別紙のとおり公表する。

令和六年十月二十四日

広島県知事 湯 崎 英 彦

諮問庁：A市長

諮問日：令和4年10月28日

(令和4年度諮問第12号)

答申日：令和6年9月27日

(令和6年度答申第4号)

## 答申内容

### 第1 広島県行政不服審査会（以下「審査会」という。）の結論

令和3年6月23日付けで審査請求人から提起のあった、A市長（以下、固定資産税及び都市計画税の課税庁としての地位にある場合は「処分庁」という。）が審査請求人に対して行った令和3年度固定資産税及び都市計画税賦課決定処分（以下「本件処分」という。）に対する審査請求（以下「本件審査請求」という。）は棄却されるべきであるとする審査庁（A市長）の判断は、妥当である。

### 第2 審査関係人の主張の要旨

#### 1 審査請求人らの主張の要旨

##### (1) 審理員による審理手続での審査請求人らの主張の要旨

令和4年9月29日付けで審査庁に提出された審理員意見書（以下「審理員意見書」という。）の「審理関係人の主張の要旨」第2の1に記載のとおりである。

##### (2) 審理員による審理手続後の審査請求人らの主張の要旨

###### ア 本件処分に至る処分庁の主張について

処分庁は、A市B〇の〇の宅地及び同〇の〇の宅地（以下併せて「本件土地」といい、本件土地の上の建物を「本件建物」、両者を併せて「本件土地・建物」という。）に対して「住宅用地の課税標準の特例」は廃止されるとして、これを非住宅用地とし本件処分を行った。

しかし、「家屋としての効用」が失われた原因は、審査請求人らが、居住の用に供するための必要な管理を怠ったからではない。その原因は、A市自身が、A都市計画事業C駅前土地区画整理事業（以下「本件事業」という。）の施行において、違法行為を行ったことによって作出されたのである。

「本件土地の令和3年度調査時の現状は、地方税法（昭和25年法律第226号。以下「法」という。）上非住宅用地であり、住宅用地に対する特例は適用されず、審査請求人らには本件処分に従い納税義務がある」とA市は主張するが、違法行為により家屋としての効用を失わせた同市のこの主張は明らかに誤っている。

###### イ 本件処分の信義則違反

(ア) 信義則は、私法と公法を通ずる法の一般原則（条理）であるから、租税法律

関係にも適用される。

判例上も、租税法規の適用における納税者間の平等、公平という要請を犠牲にしてもなお当該課税処分に係る課税を免れしめて納税者の信頼を保護しなければ正義に反するといえるような特別の事情が存する場合には、法の一般原理である信義則の法理の適用により、課税処分を違法なものとして取り消すことができる」とされている（最高裁第三小判決昭和62年10月30日集民第152号93頁）。

そして、地方公共団体が公法上の義務を遵守しなかったことにより生じた事態を理由に課税処分を行うことは、「地方公共団体は、当然公法上の義務を遵守する」という納税者の信頼を害するものである。とりわけ、地方公共団体による法治主義に反する義務違反行為が個人の基本権を侵害する場合、当該行為は、「地方公共団体が法令上の確定事項に反する行為・不行為をなすはずがない」という市民の信頼を裏切るものであり許されない。行政庁の行為が形式上は適法であっても、特定人の信頼を裏切る場合、当該行為は信頼保護の見地からも違法となる。このことは、法の根底をなす正義の理念より生ずる法の原則である。行政作用を信頼して行動したことについて、なんら責められるべき点のない誠実、善良な市民が行政庁の信頼を裏切る行為によって、善良なる市民が犠牲に供されてもよいとする理由はない（東京地判昭和40年5月26日行政事件裁判例集16巻6号1033頁参照）。

(イ) 次のとおり、A市の違法を起因とする本件処分は違法・無効である。

a 土地区画整理法（昭和29年法律第119号）違反

平成16年、本件事業の施行者であるA市は、土地区画整理法第77条に違反し、審査請求人らが自身の計画に従い自ら建築物等を仮換地移転することを阻止した上、本件建物の移転等の工事を実施した。A市による審査請求人らに対する「移転通知」処分発令時、審査請求人らの仮換地は従前権利者が土地を使用又は収益し、同市が指示した移転期限においてもなお同市自身が造成工事中であったことから、同市は審査請求人らに対し土地区画整理法第99条の仮換地の使用収益開始日は通知していなかった。A市は、審査請求人らが法的にも物理的にも自らの計画に従い仮換地に移転できない状態にしたまま、確信的に違法な「移転通知」処分を発令した。A市は、法律の授權なく審査請求人らの基本権を侵害し、審査請求人らの移転計画に反する本件処分に係る宅地の位置、面積を定め建築物等を移転したのである。

加えて、A市は、本件建物を従前どおりの価値、機能を維持した適法建築物として審査請求人らに引き渡す土地区画整理法上の義務を負う。

b 建築基準法（昭和25年法律第201号）違反

本件建物の移転工事は、建築基準法上の手続違反の問題が存するにとどまらず、その実態は、居住者等の生命、身体、財産に危害を及ぼす欠陥・手抜

き工事であった。その結果、従来は「まだ30年から50年ほどの耐用年数があった」本件建物は、A市の建物移転工事によって、居住機能が失われた状態になった。

本件建物は、都市計画区域内にある建築基準法に規定された建築物であり、土地区画整理事業の施行者が自らの権原を行使し建築行為を行ったとき、当然、建築基準法にのっとり工事を完了させなければならない。施行者・建築主たるA市は、建築基準法上の建築行為たる本件建物の移転工事を行った以上、建築基準法を遵守し工事を完了させた上で、審査請求人らに対しこれを引き渡す法的義務を負う。

c 本件建物の違反是正義務の不履行

A市は、建築基準法等法令違反を認めながら、違反是正義務を履行せず放置し、また一方では違反是正義務の履行のためとして、約1,000万円もの公金を使って、違反是正の工法等の方策を検討する業務委託を実施したり、違反是正工事の実施を司法の場でも明言するなどした。これに接した審査請求人らが、A市が違反是正義務履行の意思があると信じたのは当然のことであったが、同市は審査請求人らの信頼を裏切り、これまでの言動や行為に反して違反是正義務を負わないかのような主張を行って、その法的義務の履行を放棄し、本件建物の「家屋としての効用」を失わせ、審査請求人らの基本権を侵害したのである。

d 本件建物の管理義務違反

A市は、違法建築物の違反是正義務を負うとともに、特定行政庁として、違反建築物を是正させるため行政措置を取る義務が生じる。

これらの法的義務の履行がなされない限り、本件建物及びその敷地はいまだA市の管理下にあり、地方公共団体所有の建築物と法令上同等の扱いを受けることとなる（建築基準法第18条第25項）。そのため、審査請求人らが本件土地・建物を管理すべき状況にはなく、A市が審査請求人らにその法的義務（違反是正義務・管理義務）を転嫁することはできない。

審査請求人らは工事未完の違法建築物の引渡しを受け、違反是正する義務もなければ、A市の違法移転工事により本件建物に与えられた重大な損傷を修理・管理する義務もない。

(ウ) 審査請求人らは、A市に対して国家賠償請求訴訟を提起した上で、違反是正義務の履行を一貫して促してきたにもかかわらず、処分庁が、建築主A市長の違法行為・違反是正義務の不履行を原因とする建物の居住機能の喪失を根拠として、課税処分を変更したことにより、審査請求人らが、納税義務の履行・経済的不利益を被るのは条理に反する。本件事業施行者、特定行政庁、課税庁は一体のA市であり、「仮換地指定」処分に反する違法行政処分、建築基準法違

反、違反是正義務の不履行、建物の管理義務違反等を起因としてなされた本件処分は、明らかに法の条理に反する。

## 2 審査庁の主張の要旨

令和4年10月28日付け諮問説明書

### (1) 審査庁の考え

本件審査請求を棄却すべきと考える。

### (2) 考え方の理由

#### ア 認定事実

審理員意見書記載内容と相違ない。

#### イ 判断

本件建物は構造上、住宅とはいえず、今後、人の居住の用に供される見込みがないと認められるため、本件土地については、専ら人の居住の用に供する家屋の敷地の用に供されているとはいえない。したがって、本件土地について、住宅用地に対する課税標準の特例を適用することはできないとした本件処分に違法な点はない。

なお、その余の判断は審理員意見書に記載のとおりである。

#### ウ 結論

前記ア及びイのとおりであるので、審査請求人らの本件審査請求は理由がないから、棄却すべきと考える。

## 第3 審理員意見書の要旨

### 1 審理員意見書の結論

本件審査請求には理由がないから、行政不服審査法（平成26年法律第68号。以下「行審法」という。）第45条第2項の規定により棄却されるべきである。

### 2 審理員意見書における理由

#### (1) 本件審査請求における認定事実

本件審査請求においては、次の事実が認定できる。

ア 審査請求人らは、本件土地・建物を令和3年1月1日時点において所有している。

イ 処分庁は、令和2年〇月〇日に審査請求人ら立合いの下に家屋調査を行い、その結果として、棟番〇の建物（明治〇年築の専用住居部分）が滅失したとして、残った建物の客観的な状況を踏まえ、本件土地について「住宅用地の課税標準の特例」を適用せず固定資産税の課税処分を行った。

#### (2) 固定資産税の賦課についての考え方

固定資産税は、固定資産の価格を課税標準として課される税であり（法第349条、第349条の2、第341条第5号）、固定資産の所有の事実に着目して課される財産税としての性質を有する（最判昭和47年1月25日民集26巻1号1頁ほか）。

そして、その課税方法は、毎年1月1日を賦課期日として、その日に市町村の区域内に所在する固定資産に対して課されるものである（法第359条、第342条）。

この固定資産税の性質からすると、固定資産税の賦課に当たっては、当該課税標準である土地・建物を客観的に考察してなされるべきである。

なお、固定資産税の賦課決定に対する審査請求においては、価格についての不服をその理由とすることができない（法第432条第3項）。このため、本意見書においては、それを前提に、賦課処分の違法・無効について意見を述べる。

### (3) 本件における意見

本件において、処分庁は、本件土地・建物について令和2年〇月〇日に実施した家屋調査の結果をもとに、令和3年1月1日時点の客観的な状況に基づいて固定資産税及び都市計画税を賦課しており、当該処分は適法なものである。

なお、この点について、審査請求人らにおいては①先行行為である移転行為が違法であるから本件処分についても違法・無効であること、②家屋についての棟番による課税は違法である旨を主張しているが、前者については当該違法行為についての国家賠償請求において主張すべきものであり、後者については、処分庁において一般的に行っている業務のやり方であり、殊更、審査請求人らのみを特別にその方法によっているものではない。また、その他の違法の主張についても、いずれも違法・無効の理由はないことから、いずれも本件処分の違法・無効の理由とはならない。

## 第4 調査審議の経過

### 1 審査庁から審査会へ諮問（令和4年10月28日）

#### 2 第1回審議（令和6年4月26日）

本件審査請求に係る審議を行った。

#### 3 第2回審議（令和6年6月27日）

##### (1) 本件審査請求に係る審議を行った。

(2) 審査請求人らから行審法第81条第3項の規定により準用する行審法第75条第1項の規定による口頭での意見陳述を求める旨の申立てがあったため、行政不服審査法施行条例（平成28年広島県条例第2号）第10条第6項の規定により、意見を陳述する機会を与える旨の決議を行った。

#### 4 第3回審議（令和6年7月31日）

(1) 行審法第81条第3項の規定により準用する行審法第75条の規定により、前記3(2)のとおり決議を行った口頭意見陳述を実施した。審査請求人らの主張は前記第2の1(2)に記載のとおりである。

(2) 本件審査請求に係る審議を行った。

#### 5 第4回審議（令和6年8月30日）

答申に向けた審議を行った。

#### 6 第5回審議（令和6年9月27日）

答申案を検討し、答申を決議した。

## 第5 審査会の判断

### 1 法令等の規定

#### (1) 法（本件処分時点）

第341条 固定資産税について、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

(5) 価格 適正な時価をいう。

第342条 固定資産税は、固定資産に対し、当該固定資産所在の市町村において課する。

第349条 基準年度に係る賦課期日に所在する土地又は家屋（以下「基準年度の土地又は家屋」という。）に対して課する基準年度の固定資産税の課税標準は、当該土地又は家屋の基準年度に係る賦課期日における価格（以下「基準年度の価格」という。）で土地課税台帳若しくは土地補充課税台帳（以下「土地課税台帳等」という。）又は家屋課税台帳若しくは家屋補充課税台帳（以下「家屋課税台帳等」という。）に登録されたものとする。

2 基準年度の土地又は家屋に対して課する第2年度の固定資産税の課税標準は、当該土地又は家屋に係る基準年度の固定資産税の課税標準の基礎となつた価格で土地課税台帳等又は家屋課税台帳等に登録されたものとする。ただし、基準年度の土地又は家屋について第2年度の固定資産税の賦課期日において次の各号に掲げる事情があるため、基準年度の固定資産税の課税標準の基礎となつた価格によることが不適當であるか又は当該市町村を通じて固定資産税の課税上著しく均衡を失すると市町村長が認める場合においては、当該土地又は家屋に対して課する第2年度の固定資産税の課税標準は、当該土地又は家屋に類似する土地又は家屋の基準年度の価格に比準する価格で土地課税台帳等又は家屋課税台帳等に登録されたものとする。

(1) 地目の変換、家屋の改築又は損壊その他これらに類する特別の事情

(2) 市町村の廃置分合又は境界変更

3 基準年度の土地又は家屋に対して課する第3年度の固定資産税の課税標準は、当該土地又は家屋に係る基準年度の固定資産税の課税標準の基礎となつた価格（第2年度において前項ただし書に掲げる事情があつたため、同項ただし書の規定によつて当該土地又は家屋に対して課する第2年度の固定資産税の課税標準とされた価格がある場合においては、当該価格とする。以下本項において同じ。）で土地課税台帳等又は家屋課税台帳等に登録されたものとする。ただし、基準年度の土地又は家屋について第3年度の固定資産税の賦課期日において前項各号に掲げる事情があるため、基準年度の固定資産税の課税標準の基礎となつた価格によることが不適當であるか又は当該市町村を通じて固定資産税の課

税上著しく均衡を失すると市町村長が認める場合においては、当該土地又は家屋に対して課する第3年度の固定資産税の課税標準は、当該土地又は家屋に類似する土地又は家屋の基準年度の価格に比準する価格で土地課税台帳等又は家屋課税台帳等に登録されたものとする。

- 4 第2年度において新たに固定資産税を課することとなる土地又は家屋（以下「第2年度の土地又は家屋」という。）に対して課する第2年度の固定資産税の課税標準は、当該土地又は家屋に類似する土地又は家屋の基準年度の価格に比準する価格で土地課税台帳等又は家屋課税台帳等に登録されたものとする。
- 5 第2年度の土地又は家屋に対して課する第3年度の固定資産税の課税標準は、当該土地又は家屋に係る第2年度の固定資産税の課税標準の基礎となつた価格で土地課税台帳等又は家屋課税台帳等に登録されたものとする。ただし、第2年度の土地又は家屋について、第3年度の固定資産税の賦課期日において第2項各号に掲げる事情があるため、第2年度の固定資産税の課税標準の基礎となつた価格によることが不相当であるか又は当該市町村を通じて固定資産税の課税上著しく均衡を失すると市町村長が認める場合においては、当該土地又は家屋に対して課する第3年度の固定資産税の課税標準は、当該土地又は家屋に類似する土地又は家屋の基準年度の価格に比準する価格で土地課税台帳等又は家屋課税台帳等に登録されたものとする。
- 6 第3年度において新たに固定資産税を課することとなる土地又は家屋（以下「第3年度の土地又は家屋」という。）に対して課する第3年度の固定資産税の課税標準は、当該土地又は家屋に類似する土地又は家屋の基準年度の価格に比準する価格で土地課税台帳等又は家屋課税台帳等に登録されたものとする。

第349条の2 償却資産に対して課する固定資産税の課税標準は、賦課期日における当該償却資産の価格で償却資産課税台帳に登録されたものとする。

第349条の3の2 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で政令で定めるものの敷地の用に供されている土地で政令で定めるもの（前条（第11項を除く。）の規定の適用を受けるもの及び空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）第14条第2項の規定により所有者等（同法第3条に規定する所有者等をいう。）に対し勧告がされた同法第2条第2項に規定する特定空家等の敷地の用に供されている土地を除く。以下この条、次条第1項、第352条の2第1項及び第3項並びに第384条において「住宅用地」という。）に対して課する固定資産税の課税標準は、第349条及び前条第11項の規定にかかわらず、当該住宅用地に係る固定資産税の課税標準となるべき価格の3分の1の額とする。

- 2 住宅用地のうち、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定める住宅用地に該当するもの（以下この項において「小規模住宅用地」という。）に対して課

する固定資産税の課税標準は、第349条、前条第11項及び前項の規定にかかわらず、当該小規模住宅用地に係る固定資産税の課税標準となるべき価格の6分の1の額とする。

- (1) 住宅用地でその面積が200平方メートル以下であるもの 当該住宅用地
- (2) 住宅用地でその面積が200平方メートルを超えるもの 当該住宅用地の面積を当該住宅用地の上に存する住居で政令で定めるものの数（以下この条及び第384条第1項において「住居の数」という。）で除して得た面積が200平方メートル以下であるものにあつては当該住宅用地、当該除して得た面積が200平方メートルを超えるものにあつては200平方メートルに当該住居の数を乗じて得た面積に相当する住宅用地

3 前項に規定する住居の数の認定その他同項の規定の適用に関し必要な事項は、総務省令で定める。

第359条 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。

第432条 固定資産税の納税者は、その納付すべき当該年度の固定資産税に係る固定資産について固定資産課税台帳に登録された価格（第389条第1項、第417条第2項又は第743条第1項若しくは第2項の規定によつて道府県知事又は総務大臣が決定し、又は修正し市町村長に通知したものを除く。）について不服がある場合においては、第411条第2項の規定による公示の日から納税通知書の交付を受けた日後3月を経過する日まで若しくは第419条第3項の規定による公示の日から同日後3月を経過する日（第420条の更正に基づく納税通知書の交付を受けた者にあつては、当該納税通知書の交付を受けた日後3月を経過する日）までの間において、又は第417条第1項の通知を受けた日から3月以内に、文書をもつて、固定資産評価審査委員会に審査の申出をすることができる。ただし、当該固定資産のうち第411条第3項の規定によつて土地課税台帳等又は家屋課税台帳等に登録されたものとみなされる土地又は家屋の価格については、当該土地又は家屋について第349条第2項第1号に掲げる事情があるため同条同項ただし書、第3項ただし書又は第5項ただし書の規定の適用を受けるべきものであることを申し立てる場合を除いては、審査の申出をすることができない。

3 固定資産税の賦課についての審査請求においては、第1項の規定により審査を申し出ることができる事項についての不服を当該固定資産税の賦課についての不服の理由とすることができない。

(2) 地方税法施行令（昭和25年政令第245号）

第52条の11 法第349条の3の2第1項に規定する家屋で政令で定めるものは、その一部を人の居住の用に供する家屋のうち人の居住の用に供する部分（別荘（第36条第2項に規定する別荘をいう。以下次条までにおいて同じ。）の用に供する部分を除く。）の床面積の当該家屋の床面積に対する割合（次項において

「居住部分の割合」という。)が4分の1以上である家屋とする。

2 法第349条の3の2第1項に規定する土地で政令で定めるものは、次の各号に掲げる土地の区分に応じ、当該各号に定める土地（その全部が別荘の用に供される家屋及び専ら人の居住の用に供する家屋でその別荘の用に供する部分の床面積の当該家屋の床面積に対する割合が4分の3を超えるものの敷地の用に供されている土地を除く。）とする。

(1) 専ら人の居住の用に供する家屋（別荘の用に供する部分を有する専ら人の居住の用に供する家屋でその別荘の用に供する部分以外の部分の床面積の当該家屋の床面積に対する割合が4分の1以上であるもの（次号において「別荘部分を有する専用住宅」という。）を除く。）の敷地の用に供されている土地 当該土地（当該土地の面積が当該家屋の床面積の10倍の面積を超える場合には、当該10倍の面積に相当する土地とする。）

(3) A市税条例（昭和〇年A市条例第〇号）

第〇条

9 住宅用地（法第349条の3の2第1項に規定する住宅用地をいう。以下この条及び第74条において同じ。）に対して課する固定資産税の課税標準は、第1項から第6項まで及び法第349条の3第11項の規定にかかわらず、当該住宅用地に係る固定資産税の課税標準となるべき価格の3分の1の額とする。

10 小規模住宅用地（法第349条の3の2第2項に規定する小規模住宅用地をいう。以下この項において同じ。）に対して課する固定資産税の課税標準は、第1項から第6項まで及び前項並びに法第349条の3第11項の規定にかかわらず、当該小規模住宅用地に係る固定資産税の課税標準となるべき価格の6分の1の額とする。

(4) 地方税法第349条の3の2の規定における住宅用地の認定について（平成9年4月1日付け自治固第13号）

一 住宅の認定

(4) 賦課期日において現に人が居住していない家屋については、当該家屋が構造上住居と認められ、かつ、当該家屋（併用住宅にあっては、当該家屋のうち居住部分とする。）が居住以外の用に供されるものでないと認められる場合には、住宅とする。

(5) 以上の法令等の規定を前提に、本件処分が違法又は不当であるかについて「2理由」の項で検討する。

2 理由

(1) 認定事実

一件記録及び審査会による職権での調査によれば、次の事実が認められる。

ア A市は、平成16年〇月〇日、本件事業における本件建物に関する移転工事（以

下「本件移転工事」という。)に着手した。本件移転工事においては、曳家移転によって生じた毀損、破損箇所について補修工事が随時行われており、また、土台については、新しいものに造り替え、本件建物の柱は、いわゆる相次工法により根継ぎがされ、従前の腐食朽廃した状態は補修された。屋根や内装についても全面にわたり補修が行われており、電気が一部通電していない部屋があったものの、居住に特段の支障がない状況であった。

イ 本件移転工事は平成16年〇月〇日から同年〇月〇日まで行われた。

ウ A市は、平成16年〇月〇日、本件移転工事が完了したとして審査請求人らに対し、本件建物等について同市の管理を離れ、審査請求人らの管理に戻り、自由に使用できること、今後、本件建物の滅失、毀損等の責任については審査請求人らにあることを伝えたが、審査請求人らは本件建物の鍵の受領を拒んだ。

エ 本件移転工事後、本件建物については適切に管理する者はおらず、平成18年〇月以降、雨漏りが生じるようになった。また、本件建物の屋根は瓦解し水漏れを起こす場所もあり、床も落下している箇所もあって、居室としての機能を喪失する場所も生じた。そうしたなか、平成20年〇月〇日及び平成23年〇月〇日、審査請求人らが独自調査を行ったところ、本件建物の倒壊の危険が指摘されるなど、本件建物は居住に適さない状況であった。

オ 審査請求人らは、本件土地・建物を令和3年1月1日時点において所有している。

カ 処分庁は、令和2年〇月〇日に審査請求人ら立合いの下に家屋調査を行い、その結果として、棟番〇の建物（明治〇年築の専用住居部分）が滅失したとして、残った建物の客観的な状況を踏まえ、本件土地について「住宅用地の課税標準の特例」を適用せず固定資産税の課税処分を行った。

## (2) 判断

ア 本件処分における信義則違反について

審査請求人らの主張は要旨、次のとおりである。すなわち、A市が本件移転工事において土地区画整理法や建築基準法に違反し、本件建物についての違反是正義務を履行せず、また、本件土地・建物の管理義務に違反した結果、本件建物は居住機能を喪失した。このようにA市自身が本件建物の居住機能を喪失させておきながら、処分庁たる同市は、本件処分を行うに当たり住宅用地に対する課税標準の特例を適用しなかったのであり、このことは信義則に反する。したがって、本件処分は違法・無効である。

そこで、以下、本件処分が信義則違反に当たるか否か検討する。

審査請求人らがA市に対し、国家賠償法（昭和22年法律第125号）に基づき損害賠償を求めて提訴した訴訟において広島高裁は「本件直接施行（審査会注：本答申にいう「本件移転工事」を指す。以下同じ。）直後の本件各建物（審査会

注：本答申にいう「本件建物」を指す。以下同じ。)等の状況は、本件直接施行によっても、居住に適せず、使用ができない状況にあるとは認められず、現状において本件各建物が居住に適さない状態になったのは、本件直接施行後長年にわたって本件各建物に居住し、これを適切に管理する者がいなかったことによるものと認められる。……一審被告（審査会注：A市を指す。以下同じ。）は……むしろ、一審原告X1ら（審査会注：審査請求人らを指す。以下同じ。）に対し、本件各建物の引渡しの催告を求めているところでもあって、一審原告X1らにおいて、本件各建物に居住することに何ら妨げがなかったものと認められる。そうすると、……仮に現状において、本件各建物が使用できないのであれば、それは一審原告X1ら自らの判断で本件各建物に居住しなかったことによるものというべきである。」（同高裁令和〇年〇月〇日判決（平成〇年（ネ）第〇号））と判示し、この判決は確定している（最高裁令和〇年〇月〇日決定（令和〇年（オ）〇号・令和〇年（受）〇号））。

審査請求人らの「本件処分は信義則違反に当たる」という主張は、上記のとおり、A市が土地区画整理法や建築基準法に違反し、違反是正義務を履行せず、管理義務に違反した結果、本件建物が居住に適さない状態になったということが前提であるところ、上記判決から明らかなどおり、そもそも本件建物が居住に適さない状態になったのは同市に原因があるのではなく、審査請求人ら自身に原因があるのである。そうすると、審査請求人らの「本件処分は信義則違反に当たる」という主張は、その前提を欠くものであって、認められない。

#### イ 本件処分の信義則違反以外の違法性について

固定資産税は、固定資産の価格を課税標準として課される税であり（法第349条、第349条の2、第341条第5号）、固定資産の所有の事実に着目して課される財産税としての性質を有する（最判昭和47年1月25日民集26巻1号1頁外）。また、その課税方法は、毎年1月1日を賦課期日として、その日に市町村の区域内に所在する固定資産に対して課されるものである（法第359条、第342条）。このような固定資産税の性質からすると、固定資産税の賦課に当たっては、当該課税標準である土地・建物を客観的に考察してなされるべきである。

これを本件についてみるに、処分庁は、本件土地・建物について令和2年〇月〇日に実施した家屋調査の結果を基に令和3年1月1日時点の客観的な状況に基づいて固定資産税及び都市計画税を賦課している（本件処分）。そうすると、本件処分に違法な点は認められない。

また、審査請求人らは、①先行行為である本件移転工事が違法であるから本件処分についても違法・無効であること、②本件建物についての棟番による課税は違法である旨主張するが、前者については、本件移転工事の結果、本件建物等にもたらされた問題は、別途、国家賠償請求訴訟において損害賠償請求すべ

きものあり、また、固定資産税等は固定資産の資産価値に着目して課せられる財産税であって、本件建物等が固定資産税等の課税客体として課税できるかという問題と、本件移転工事の違法性は直接には関係しないといわなければならない（広島地裁平成〇年〇月〇日判決（平成〇年（行ウ）第〇号）参照）。後者については、処分庁において一般的に行っている業務の方法であって、殊更に審査請求人らについてだけその方法によって課税しているわけではない。したがって、審査請求人らの主張は、いずれも採用することができない。

ウ よって、処分庁が、法令等の定めるところにより、固定資産税及び都市計画税を賦課した本件処分に違法又は不当な点はなく、本件処分は、適正に行われたものと認められる。

エ 前記のほか、一件記録を見分したところ、本件処分が違法又は不当であることを推認させる事実又は根拠は見受けられない。

### 3 結論

以上のとおり、本件処分には取り消すべき違法又は不当な点は認められず、また、審理員の審理手続も適正なものと認められるから、本件審査請求を棄却すべきとした審査庁の判断は、妥当である。

よって第1のとおり答申する。

#### 広島県行政不服審査会第1部会

委員（部会長）	酒 井	朋 子
委員	横 藤 田	誠
委員	岩 元	裕 介

※ 行政不服審査会は、諮問に対する答申をしたときは、答申の内容を公表するものとされているが（行審法第81条第3項で準用する同法第79条）、本件答申書には、審査請求人の個人情報等、一般に公表することが適当でない部分が含まれるため、答申書そのものではなく、「答申の内容」を公表するものとする。