

答申番号：令和5年（処分）答申第3号

和2年7月22日新築とする建物表題登記が行われていることの以上4点を客観的な事実として確認している。

また、本件家屋の登記簿上の種類は「待合所・事務所」であり、一連の工事が完了した令和2年7月に「事務所」としての用途に供しうる構造を備えていたと判断した。

以上のことから、令和3年度及び令和4年度の賦課期日時点において一連の新築工事の完了した課税客体たる家屋として判断した。

2 賦課期日時点において、本件家屋に係る権利が限定的であった審査請求人を、本件家屋の所有者としてなされた更正決定処分は、適法であるのか。 (争点2)

〔審査請求人の主張〕

審査請求人は、受注者から令和4年10月25日に引渡しを受けた。引渡日以前は、所有権の移転を受けておらず、鍵の引渡しも受けていないことから本件家屋に自由に立ち入ることもできず、また、引渡日までには受注者へ工事保険の費用を支払い続けていた。

以上のように、引渡日まで事実上の所有もしておらず、賦課期日時点において、本件家屋に有する権利が限定的な審査請求人に令和3年度及び4年度の固定資産税が課されることは所有の実態と合致していない。

〔処分庁の主張〕

地方税法第343条において、固定資産税は、「固定資産の所有者に課すること」とされており、所有者とは、「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がされている者」をいうとされている。

本件家屋については、令和5年1月30日に、所有者を審査請求人として、登記原因を「令和2年7月22日新築」とする表題登記がなされている。また、当該家屋に係る家屋補充課税台帳についても、「令和2年7月22日新築」として、審査請求人が所有者として当該台帳に登録を行っている。

以上のことから、審査請求人は当該家屋の令和3年度及び令和4年度の納税義務者となる。

第3 審理員意見書の要旨

1 審理員意見書の結論

争点については、処分庁に違法性又は不当性はないと判断するから、行政不服審査法第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。

2 審理員意見書の理由

審理員意見書の「意見」中の「第1 審理員の意見」に記載のとおり。

第4 調査審議の経過

令和5年11月8日付けで審査庁である佐世保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、同日及び令和5年12月22日の審査会において、調査審議を行った。

第5 審査会の判断の理由

1 当審査会も、審理員意見書の判断のとおり、本件各審査請求については、行政不服審査法第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と判断する。その理由は、以下のとおりである。

2 争点1及び争点2に対する判断

(1) 争点1について

以下のとおり、処分庁が、本件更正処分に係る各賦課期日において、本件家屋を固定資産税の対象となる用途性を認め、課税客体としたことに違法又は不当は認められない。

ア 固定資産税は、固定資産（土地、家屋及び償却資産）に対して課されるものであるが、固定資産となるべき「家屋」（地方税法第341条第3号）とは、不動産登記法上の家屋とその意義を同じくするものであり、登記簿に登記されるべき建物をいうものであることとされている。そして不動産登記法における「登記されるべき家屋」とは、「屋根及び周壁又はこれらに類するものを有し、土地に定着した建造物であつて、その目的とする用途に供し得る状態にあるもの」（不動産登記規則第111条）とされている。したがって、建築途上の家屋が固定資産税の課税対象となるためには、①当該家屋の当該家屋の一連の建築工事の過程において、これ以上当該家屋の価格の増加が把握できないといえる程度に工事が完了したと認められる状態に達することを要する（昭和57年11月30日東京高等裁判所）とともに、②建物の表題登記には「種類」を登記しなければならないため、このような種類ごとの用途に供しうるに十分な構造に達していることを要する（平成14年11月21日神戸地方裁判所）。

以下、上記観点から、本件家屋が固定資産となるべき「家屋」に該当するか判断する。

イ 本件家屋については、令和2年7月31日に建築基準法に基づく工事の完了検査の検査済証が交付されており、工事竣工引渡書における竣工年月日も同日であることが確認できること、及び工事完了証明書におい

ても令和2年7月31日に工事が完了したとされ、証明者として審査請求人の記名がなされていることに鑑みると、一定の工事過程は終了しており、かつ発注者である審査請求人自身もこれを認めている以上、遅くとも令和2年7月31日の時点において、本件家屋は、一連の建築工事の過程において、これ以上本件家屋の価格の増加が把握できないといえる程度に工事が完了したと認められる状態に達していたものというべきである。

また、上記事実に加え、本件家屋は、表題登記において原因を「令和2年7月22日新築」とし、用途（種類）を「待合所・事務所」とする登記がなされているため、令和2年7月31日の時点において「待合所・事務所」の用途に供しうるに十分な構造に達しているものというべきである。

ウ 審査請求人は、本件家屋について縷々不具合の存在を指摘し、〇〇〇〇〇〇〇〇の用途に供するための施設として不完全な状況での引渡しであり、引渡日以後も電気系統の不具合の修繕などが必要な状況であった旨を主張する。しかし、審査請求人の指摘する不具合は、一連の新築工事が完了した後に本件家屋の施工不備についての是正を求めるものに留まり、仮に審査請求人の指摘する不具合が存在することを以ってしても、「待合所・事務所」の用途に供し得るに十分な構造に達していることを否定するものではないため、本件家屋が令和2年7月31日において用途性を欠くとする審査請求人の主張は認められない。

また、審査請求人は、本件家屋の引渡しが令和4年10月25日であることから、本件更正処分に係る各賦課期日において用途性が無かったと主張する。しかし、前記アのとおり、固定資産となるべき「家屋」に該当する否かの判断は、当該家屋の客観的な状態から判断されるべきものであり、当該家屋が引渡しを受けたか否かは、一連の新築工事の過程における一要素として考慮することはあれども、このことを以って直接的に本件家屋の工事完成の判断に影響を与えるものではない。そして、前記イのとおり、本件家屋は、その客観的な状態から令和2年7月31日の時点において「家屋」であると認められており、引渡しの日が令和4年10月25日であったとしても、その判断に影響を与えるものではないため、本件家屋が令和2年7月31日において用途性を欠くとする審査請求人の主張は認められない。

(2) 争点2について

ア 固定資産税は、固定資産の所有者に課されるが、固定資産の所有者とは、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がされている者とされている。また、賦課期日

時点において登記簿に登記がなされていない場合においても賦課決定処分時まで、賦課期日現在の所有者として登記されている者は、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されている（平成26年9月25日最高裁判所第一小法廷）。

イ 本件家屋については、「令和2年7月22日新築」を原因として令和5年1月30日に登記簿の表題部登記が行われており、その所有者は審査請求人となっていること、本件更正処分に係る各賦課期日において本件家屋は登記されていなかったが、処分庁がこの登記内容を確認し、遡って本件家屋を課税客体とし、表題登記の所有者である審査請求人を本件更正処分に係る各賦課期日時点の所有者として家屋補充課税台帳に登録していることに鑑みると、令和3年度分及び令和4年度分の固定資産税の納税義務者は、本件更正処分に係る各賦課期日時点の本件家屋の所有者である審査請求人であるというべきである。

ウ 審査請求人は、引渡しまで事実上の所有もしておらず、賦課期日時点において、本件家屋に有する権利が限定的な審査請求人に令和3年度及び4年度の固定資産税が課されることは所有の実態と合致していない旨を主張する。しかし、固定資産税の納税義務者の確定は、客観的かつ画一的に決定されるべきものであり、実質的な所有実態という具体的事情が、私法上の権利義務として当事者間で解決されるべきことはあれども、固定資産税の納税義務者の確定の判断において影響を及ぼすものではないため、上記審査請求人の主張は認められない。

3 以上によれば、審理員意見書の結論と異なることなく、本件各審査請求については、行政不服審査法第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とし、「第1 審査会の結論」のとおり答申する。

令和5年12月22日

佐世保市行政不服審査会

会 長 坂 根 純 輝

委 員 樋 口 聡 子

委 員 古 市 寛