

(別紙)

諮問番号：令和元年度（処分）諮問第1号

答申番号：令和元年度（処分）答申第1号

答 申 書

第1 審査会の結論

1 審査請求1 関係

本件対象土地について、審査請求人に対する固定資産税賦課処分を取り消すのが相当である。

2 審査請求2 関係

本件対象土地について、処分庁の課税する地目を「宅地」とする処分を取り消し、同処分を「雑種地」に変更するのが相当である。

第2 事案の概要

1 審査請求1 関係

処分庁は、存続期間を「永代」とする地上権（以下、「永代地上権」という。）が設定されている次の土地に係る固定資産税について、審査請求人である土地所有者に賦課処分した。

滑川市 [REDACTED]

滑川市 [REDACTED]、 [REDACTED]

滑川市 [REDACTED]

滑川市 [REDACTED]、 [REDACTED]、 [REDACTED]、 [REDACTED]、 [REDACTED]

2 審査請求2 関係

処分庁は、審査請求人が所有する次の土地に係る固定資産税について、平成29年度までは登記地目の「田」で賦課処分していたが、平成30年度は現況地目の「宅地」に変更して賦課処分した。

滑川市 [REDACTED]

第3 審査関係人の主張の要旨

1 審査請求1 関係

(1) 審査請求人の主張

ア 審査請求の要旨

本処分の取り消しを求める。

イ 審査請求の要旨

(7) 固定資産税の納税義務者については、地方税法（昭和25年法律第226号）第343条第1項に、「固定資産税は、固定資産の所有者（質権又は百年より永い存続期間の定めのある地上権の目的である土地については、その質権者又は地上権者とする。以下固定資産税について同様とする。）に課する。」と規定されており、百年より永い存続期間の定めのある地上権の目的である土地に係る固定資産税の納税義務者は、その土地の所有者ではなく地上権者とされている。

(8) 大審院判決（明治36年11月16日）に明記されているとおり、存続期間を「永代」と定める地上権は、存続期間の定めのないものではなく、存続期間の定めのある地上権である。この判決を受け、民法268条（地上権の存続期間）の注釈文献にも、約定存続期間について、「地上権については、（中略）最長期の制限はなく、永久の地上権も許される、と解されている。」と記されている。また、不動産登記法（平成16年法律第123号）第78条は地上権の登記の登記事項を定めているが、同条第1号（地上権設定の目的）は必要的登記事項である一方、同条第3号（存続期間）は「存続期間（中略）の定めがあるときは、その定め」とあり、任意的登記事項とされている。「永代」が存続期間の定めのないものだとすれば、任意的登記事項である存続期間は登記を必要としないところ、本件土地に係る登記記録にはすべて「存続期間 永代」と登記されており、同法上からも、「永代」は存続期間の定めのあるものであることは明らかである。

(9) 以上のことから、滑川市（処分庁）は、その土地の所有者に対する賦課処分を取り消し、その土地の地上権者に対して賦課することが相当である。

(2) 処分庁の主張

処分庁は以下のとおり主張し、本件審査請求の棄却を求める。

当該土地は、地方税法第343条第1項の規定により、存続期間の定めのない地上権の目的である土地に対する固定資産税であるから、その土地の所有者に賦課すべきである。

「永代」という言葉は「無期限つまり期限のないもの」とも捉えることができ、したがって「永代」という言葉が使われているからと言って、直ちには存続期間が「永遠・未来永劫」であるとは言い難く、不動産登記において（地上権の）存続期間が「永代」と登記されている地上権が百年より永い存続期間の定めのあるものに該当するかどうか

かは、畢竟、当事者（土地所有者と地上権者）の意思の問題であるところ、大審院判決（昭和 15 年 6 月 26 日）や我妻栄らの学説などによると、「永代地上権は期限の定めのないものと推定すべき」であるとされており、存続期間が「永代」と登記されている地上権が設定されている土地に関する固定資産税については、真に存続期間を「永久」とする当事者双方の合意があったというような地上権設定契約時における明確な事実を示されるなど特段の事情の認められない限り、存続期間の定めがないものと扱い、地上権者ではなく、土地所有者に課税している。

2 審査請求 2 関係

(1) 審査請求人の主張

ア 審査請求の要旨

現況地目を「田」とする裁決を求める。

イ 審査請求の要旨

- (7) 当該土地の登記地目は「田」であり、農地情報公開システム（全国農地ナビ）でも「田」と公開している。
- (8) 現況からも、不動産登記事務取扱手続準則（平成 17 年 2 月 25 日民二第 456 号法務省民事局長通達）第 68 条第 3 号の「宅地（建物の敷地及びその維持若しくは効用を果たすために必要な土地）」には当たらず、地歴もない。
- (9) 従って、平成 29 年度までと同様に現況地目を「田」とすべきである。

(2) 処分庁の主張

処分庁は以下のとおり主張し、本件審査請求の棄却を求める。

当該土地は、現況においてアスファルト舗装がされ、容易に農地に復元できないものであり、土地の現況及び利用目的から「田」ではない。

固定資産評価基準解説（土地編）第 1 章第 3 節 2 (1) 設定基準では、「現に建物が建設されていない土地であっても、土地全体としての状況、使用実態等から見て客観的に建物の敷地の用に供されるものであることが明らかなる場合、例えば、建物新築の基礎工事に着手している、土地が整地され、道路、電気、水道、排水設備等が整備されている（略）ような場合は、これを宅地として認定して差し支えない。」と規定している。

当時の航空写真、住宅地図及び滑川市地番・家屋平面図から、地歴はある。

地方税法第 388 条第 1 項及び固定資産評価基準（昭和 38 年自治省告示第 158 号）第 1 章土地の規定により、土地の現況及び利用目的から「田」ではなく「宅地」として賦課すべきである。

第4 審理員意見書の要旨

1 審査請求1 関係

(1) 審理員意見書の結論

行政不服審査法第45条第2項の規定により、棄却するのが相当である。

(2) 審理員意見書の理由

ア 本件にかかる法令等の規定について

地方税法第343条第1項括弧書き及び滑川市税条例第54条第1項括弧書きにより、百年より永い存続期間の定めのある地上権の目的である土地については、地上権者に賦課するものとしている。

イ 「永代地上権」とは、百年より永い存続期間の定めのあるものに該当するか否かについて

(7) 「永代」という言葉が、判例（大審院判決（明治36年11月16日））で地上権の存続期間を永久（永代）と定めることを肯定していることを根拠に、審査請求人が主張する永遠（永世。とこしえ。）の意義を有する存続期間の定めがあるものか、あるいは、処分庁が主張する「無期限つまり期限のないもの」とも捉えることができ、判例（大審院判決（昭和15年6月26日））や我妻栄らの学説などを根拠に、存続期間の定めがないものか、が争点である。

(4) 判例（東京地方裁判所判決（昭和58年6月27日））によると、判決理由に「（前略）契約書においては「永代使用权」という表現が用いられているものの、同契約自体、本件土地の明渡が実現するまでの間の暫定的なものであることに加え、本件においては、他に特段の事情が認められないことからすると、右の「永代」という表現も「永久」を意味するものではなく、期間を定めない趣旨のものであると解すべきであるから、昭和33年の契約の設定する地上権の内容は、建物所有を目的とし、期間の定めなく、地代を支払うことを要しないとするものであるというべきである。（後略）」と記されており、「永代」が「永久」を意味することを否定している。

(5) また、口頭意見陳述において「永代地上権」が660筆存在する旨の発言があったことから、行政不服審査法第36条の規定による質問権を行使し、660筆の土地所有者及び地上権者の関係を処分庁に質問したところ、625筆については、現在も「永代地上権」が設定されているが、34筆については、地上権が抹消されており、そのうち5筆については、地上権の「放棄」による抹消であることが判明した。

民法（明治29年法律第89号）第268条第1項では、「設定行為で地上権の存続期間を定めなかった場合において、別段の慣習がないときは、地上権者は、いつでもその権利を放棄することができる。」と規定されており、地上権が「放棄」できた事例があるということは、すなわち「永代地上権」が地上権の存続期間を定めな

かった場合に該当したものと推察される。

この5筆の「永代地上権」設定時期と、審査請求人の8筆（ を除く。）の「永代地上権」設定時期は同時期であり、かつ、滑川町誌に記載のある当時の滑川町長が仲介して当事者が合意に至った時期とも合致することから、いずれも「永代」の解釈は同じであるものと思料する。

また、残り1筆（ ）についても、登記時期は約9年の開きはあるものの、同一の土地所有者に対し、異なった意味で設定されたものとは考え難いことから、前段の解釈と同じであるものと思料する。

- (イ) 以上の点を総合的に考慮して「永代地上権」は、存続期間の定めのない地上権であるものと解釈し、本件審査請求1関係は、行政不服審査法第45条第2項の規定により、棄却するのが相当と考える。

2 審査請求2関係

(1) 審理員意見書の結論

行政不服審査法第46条第1項の規定により、本件処分は現況地目を「雑種地」に変更するのが相当である。

(2) 審理員意見書の理由

ア 本件にかかる法令等の規定について

地目は、不動産登記事務取扱手続準則第68条において、土地の現況及び利用目的に重点を置き、部分的にわずかな差異の存するときでも、土地全体としての状況を観察して定めるものとしている。

イ 当該地番の土地の地目は「宅地」に該当するか否か。

「宅地」は、不動産登記事務取扱手続準則第68条第3号に「建物の敷地及びその維持若しくは効用を果すために必要な土地」と定められており、地歴の有無が争点になっているが、確証は得られないことから、「宅地」に該当するとは断言できない。

一方、「田」は、不動産登記事務取扱手続準則第68条第1号に「農耕地で用水を利用して耕作する土地」と定められているが、現況においてアスファルト舗装がされ、容易に農地に復元できないものであることから、「田」にも該当しない。

以上の点を総合的に考慮し、本件審査請求2関係は、「宅地」や「田」等の土地のいずれにも該当しない「雑種地」（不動産登記事務取扱手続準則第68条第23号）が相当と考える。

第5 調査審議の経過

審査会による調査審議の経過は以下のとおりである。

令和元年 12 月 17 日	審査庁より諮問書を受理
令和 2 年 1 月 21 日	論点整理及び調査審議
令和 2 年 3 月 12 日	審査請求人の口頭意見陳述
令和 2 年 3 月 26 日	調査審議、意見集約

第6 審査会判断の理由

1 審査請求 1 関係

本件は、前記第 2 事案の概要 1 記載の土地 9 筆に設定されている存続期間を「永代」とする地上権が、地方税法第 343 条第 1 項及び滑川市税条例第 54 条第 1 項の適用において 100 年を超える地上権か否かについて争点となっている。

存続期間を「永代」とした地上権について明治 36 年 11 月 16 日の大審院判決があり、同判決は、「永代」とは存続期間の定め無きものではなく無制限の存続期間のことであり、かような無制限とした地上権設定も民法の解釈上許されると判示したものであって、現在においてもこの判決は変更されていない。このことから存続期間を「永代」すなわち永久として約された地上権は前記地方税法の適用において 100 年を超える地上権地と解すべきものである。なお、昭和 15 年 6 月 26 日大審院判決は存続期間を「無期限」として登記のなされた地上権の事案において、当事者間の意思解釈としてこれを存続期間の定めのないものとした判決であって、前記明治 36 年大審院判決と事案を異にする。

審理員意見書は、東京地方裁判所昭和 58 年 6 月 27 日判決を掲げ、これにより「永代」なる定めが「永久」ではなく「期限の定め無き」ものと解釈されるに至ったとしている。しかし、判決の理由を検討するに、確かに契約書に期間を永代としたものを期限の定めなしと解釈したものであるが、暫定的に設定された使用貸借にかかわらず存続期間を永代と表記されたという事情があつてのものであり、一般的に「永代」を期限の定め無きものとしたとは解し得ない。このことから前記明治 36 年大審院判決と抵触するものではなく、そもそも下級裁判所の判決であることや同大審院判決を引用もしていないことなどから、同大審院判決を変更する趣旨であるとは到底解されず、意見書の見解は採用できない。

さらに同審理員意見書は、存続期間を永代と定めた地上権登記で、「放棄」を原因とする抹消登記が認められた事例をあげ、放棄が認められるのは民法第 268 条第 1 項での存続期間の定めのない地上権であることから、登記官において、設定当時の滑川町における特殊事情（大正 2 年 8 月発行の滑川町誌記載）を勘案して形式的には永代とあるものの存続期間の定めのないものと解釈したものであり、当該事例と設定時期をほぼ同じくする

本件地上権においても永代とあっても実際は存続期間の定めのない地上権と解釈すべきだとする。しかし、永代を期限の定め無きものと解釈しなければならない当時の事情は見当たらない上に、そもそも登記官は、不動産登記法上、登記原因証明情報やその他の登記申請書付属書類以外の資料で登記原因の有無を判断することは許されないのだから、かような解釈が存在するはずはない。登記原因証明情報に形式上「放棄」と記載されていても、抹消登記は登記権利者たる地上権設定者と登記義務者たる地上権者との共同申請であるところから、放棄の同意あるいは実質合意解除としてこれを認めたものとも解されるのであり、この点についても審理員意見書の見解は採用できない。

その他、本件地上権の存続期間が100年以下であることの証拠は存在しない。

以上により本件永代地上権が100年を超える存続期間であるとする審査請求人の主張には理由があり、棄却するのが相当とする審理員の意見は採用できない。

よって、審査庁の裁決は妥当でなく、審査会の結論1記載のとおり答申する。

2 審査請求2関係

当該土地の現況地目を、「宅地」や「田」等のいずれにも該当しない「雑種地」とする審理員の意見と審査会の意見は同様である。

よって、審査庁の裁決は妥当であり、審査会の結論2記載のとおり答申する。

以上

滑川市行政不服審査会

会長 金川 治人

委員 渡辺 裕之

委員 太田 友雄

委員 小幡 喜代恵

委員 福田 恒