

裁 決 書

審査請求人

処 分 庁 滑川市長 上田 昌孝

審査請求人が平成 30 年 4 月 24 日に提起した処分庁による平成 30 年度固定資産税賦課処分（以下「本件処分」という。）に関する審査請求（平成 30 年度固定資産税賦課処分取消請求事件（平成 30 年（審）第 1 号）。以下「本件審査請求」という。）について、次のとおり裁決する。

主 文

(1) 本件審査請求 1 関係

本件審査請求に係る処分は不当であるが、行政不服審査法第 45 条第 3 項の規定により、棄却する。

(2) 本件審査請求 2 関係

本件審査請求に係る処分は、行政不服審査法第 46 条第 1 項の規定により、現況地目を「雑種地」に変更する。

(3) 本件審査請求 3 関係

本件審査請求に係る処分は、行政不服審査法第 46 条第 1 項の規定により、家屋物件番号 [] は取り消し、家屋物件番号 [] 及び [] は所在地を「 [] 」に変更する。

第 1 事案の概要

(1) 本件審査請求 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

//

//

//

(2) 本件審査請求 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]

(3) 本件審査請求 3 関係

処分庁は、次の家屋に係る固定資産税について、審査請求人である家屋所有者に賦課処分した。

家屋物件番号 [REDACTED]、[REDACTED]、[REDACTED] (滑川市 [REDACTED])

第 2 審査関係人の主張の要旨

(1) 本件審査請求 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

(ア) 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。

(イ) 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（明治 29 年法律第 89 号）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。

(ウ) 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考えるところ、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) 本件審査請求 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

(ア) 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。

(イ) 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 日民ニ第 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。

(ウ) 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。

(3) 本件審査請求 3 関係

1 審査請求人の主張

当該家屋は存在しないため、賦課処分を取り消すべきである。家屋物件番号 [] は [] ではなく、 [] の家屋と推察するが、平成 25 年 5 月に取り壊している。また、家屋物件番号 [] 及び [] は、県道の [] を跨ぐ陸橋工事に当たり取用されることとなり、曳き家工法により [] に移設され、合築した家屋に相当するものと思料する。

2 処分庁の主張

当該家屋は、地方税法第 343 条第 1 項及び滑川市税条例第 54 条第 1 項の規定により賦課したが、家屋物件番号 [] については、不存在であることを示す根拠資料が提出され、平成 25 年 5 月に当該家屋は取り壊されていたことが確認できたことから、不存在であることを認める。家屋物件番号 [] 及び [] については、所在地は [] ではなく [] に移設され合築された家屋であることを認める。

第 3 審理員意見書の要旨

(1) 本件審査請求 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

(ア) 「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。

(イ) 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。

(ウ) また、口頭意見陳述において「永代地上権」が■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、■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、■筆については、現在も「永代地上権」が設定されているが、■筆については、地上権が抹消されており、そのうち■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■筆の「永代地上権」設定時期と、審査請求人の■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■筆（■■■■■）についても、登記時期は約■年の開きはああるものの、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。

(エ) 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) 本件審査請求 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。

(3) 本件審査請求 3 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、本件処分のうち家屋物件番号 [REDACTED] にかかる固定資産税賦課処分には理由があることから、行政不服審査法第 46 条第 1 項の規定により取り消し、本件処分のうち家屋物件番号 [REDACTED] 及び [REDACTED] にかかる固定資産税賦課処分には理由があることから、本件処分は所在地を「[REDACTED]」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

地方税法第 343 条第 1 項及び滑川市税条例第 54 条第 1 項の規定により、家屋所有者に賦課するものとしている。

イ 家屋物件番号 [REDACTED] から [REDACTED] の存否について

家屋物件番号 [REDACTED] については、不存在であることを示す根拠資料が提出され、平成 25 年 5 月に当該家屋は取り壊されていたことが確認できたことから、

処分庁が不存在であることを認めている。

また、家屋物件番号 [] 及び [] については、所在地は [] [] ではなく [] に移設され合築された家屋であることを処分庁が認めている。

以上の点を総合的に考慮し、本件審査請求3関係のうち家屋物件番号 [] にかかる固定資産税賦課処分は、不存在の家屋に誤ってなされた違法な処分であり、取り消されるべきである。家屋物件番号 [] 及び [] にかかる固定資産税賦課処分は、所在地を「 [] 」から「 [] 」に変更すべきである。

第4 滑川市行政不服審査会答申書の要旨

(1) 本件審査請求1関係

本件は、前記第1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26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、当事者間の意思表示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」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も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。

(2) 本件審査請求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。

第5 理由及び結論

本件審査請求は、次のとおり裁決する。

(1) 本件審査請求1関係

第3の審理員意見書と第4の滑川市行政不服審査会答申書の結論には相違があるが、滑川市行政不服審査会の答申を尊重し、本件審査請求1関係には違法であるとまでは言いがたいものの、相当ではないものとして理由があることから、行政不服審査法第46条第1項の規定により、本件処分は取り消すのが相当であると考えられる。

しかし、登記上「永代」と記された地上権の存続期間が期限の定めのないものであるか、「未来永劫」というものであるかは、当事者の意思解釈の問題であり、その当事者の意思を推測する場合、「永代」という文言が出発点になると考えられる。

存続期間が「未来永劫」という地上権も有効であるというのは、疑問はあるものの、この点に関する大審院判決もあるので、これを認めることとしても、「永代」という文言が一般にどのように解されるかについては、一概に言いがたく、辞典によると、「ながい年月」、「とこしえ」、「永世」を意味するとされ、必ずしも「未来永劫」のみを意味するわけでもないようである。

さらに、地上権が設定されて以来、土地所有者と地上権者間で固定資産税に関

する紛争が生じていないことからすると、固定資産税の負担に関するなんらかの合意又は地上権の存続期間に関するなんらかの合意があったと推測されるところ、仮に処分を取り消すと、このような従前の平穏かつ安定した権利関係に著しい影響をもたらしかねない。

したがって、処分の取消しは公共の福祉に適合しないと認め、行政不服審査法第45条第3項の規定により、主文のとおり本件審査請求を棄却する。

(2) 本件審査請求2関係

第3の審理員意見書及び第4の滑川市行政不服審査会答申書のとおり、本件審査請求2関係には理由があることから、行政不服審査法第46条第1項の規定により、主文のとおり本件処分は現況地目を「雑種地」に変更する。

(3) 本件審査請求3関係

第3の審理員意見書のとおり、本件審査請求3関係のうち家屋物件番号■■■■■にかかる固定資産税賦課処分には理由があることから、行政不服審査法第46条第1項の規定により、主文のとおり本件処分を取り消す。

本件審査請求3関係のうち家屋物件番号■■■■■及び■■■■■にかかる固定資産税賦課処分には理由があることから、主文のとおり本件処分は所在地を「■■■■■」に変更する。

令和2年4月23日

審査庁 滑川市長 上田 昌孝

(教示)

この裁決があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内に、滑川市を被告とする(訴訟において滑川市を代表する者は滑川市長となります。)裁決の取消しの訴え、又は滑川市を被告とする(訴訟において滑川市を代表する者は滑川市長となります。)処分の取消しの訴えを提起することができます(なお、裁決があったことを知った日の翌日から起算して1年を経過すると、裁決の取消しの訴え又は処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。)