

平成15年10月6日  
監 査 事 務 局

問い合わせ先  
監査事務局総務課  
電話 03-5320-7011

学校法人所有の土地等に建設されている家屋等が非課税用途に供されていないにもかかわらず固定資産税等を賦課徴収していないことを違法・不当として必要な措置を求める住民監査請求監査結果

東京都監査委員	野 田 和 男
同	桜 井 良之助
同	横 山 樹
同	藤 原 房 子

## 第 1 請求の受付

### 1 請求人

江東区	市 川 隆
江東区	中 西 正 巳
江東区	松 井 正 助

### 2 請求書の提出

平成15年8月12日

### 3 請求の内容

#### (1) 主張事実

ア 江東都税事務所長込山寿子（以下「本件所長」という。）は、地方自治法（昭和22年法律第67号。以下「法」という。）第156条第1項に基づき設置された行政機関（都税事務所）の長であり、その権限は地方税法（昭和25年法律第226号）第3条の2及び東京都都税条例（昭和25年東京都条例第56号。以下「都税条例」という。）等の定めにより、都知事よりその権限の一部を委任されている都の職員である。

イ したがって、本件所長は法令及び条例等に基づき、東京都の権限に属する税の適正な賦課徴収の義務を有する。

ウ しかるに本件所長は、江東区枝川一丁目11番に所在する学校法人東京朝鮮学

園（以下「本件法人」という。）の東京朝鮮第二初中級学校（以下「本件学校」という。）が所有する土地及び所有地に建設されている、学校法人の事業目的とは全く無関係な営利目的の収益事業である店舗及び月ぎめ駐車場に関して、本来賦課徴収すべき固定資産税、都市計画税等を、本件建物が建設されて以降長期間にわたり、それらの事実を十分に把握・認識した上で、賦課徴収の義務を意図的に怠り、現在に至っている。

エ 具体的には、本件家屋には、営業用駐車場（以下「本件駐車場」という。）及び営業用店舗（以下「本件店舗」という。）が存在する。本件駐車場の構造は、土地に定着した鋼鉄柱、鉄骨・鋼板葺屋根、片切妻型、三方周壁囲い構造、平屋建て、建設面積約50坪であり、昭和50年頃建築したものと推定される。

本件店舗については、建築用法等は不明であるが、同年代に建築され、その後何回かの改造を経て、現在、食材店として使用されている。建築面積は、約10坪の家屋である。

オ いずれの本件家屋も、建設費として当時100万円以上を要したものであることは客観的に推認できる。すなわち本件家屋は、家屋に対する免税点（当時8万円）を明らかに超過した家屋であることについて、本件所長は確認できたはずである（地方税法第351条（確認事務の懈怠））。

カ また、固定資産税は物税であり、固定資産そのものの有する価値に着目し、その固定資産を所有することに担税力を見出して、その価格に応じて一定の税率をもって課税する物税である（固定資産の意義）。

キ したがって、本件家屋を有する価値に着目するならば、不動産登記の有無にかかわらず、本件所長は、固定資産家屋補充課税台帳に登録しなければならず（地方税法第381条第4項）かつ、固定資産税を賦課徴収する事務を担当するものである（地方税法第359条）。

ク さらに、本件家屋は、不動産取得税の賦課徴収を免れている（地方税法第73条）。

ケ 以上の事実のとおり、本件所長がなしているかかる行為は、「東京都の場合には、どこどこの組織なりだれが相手の場合には例外というのはいり得ない。（7月18日定例記者会見在日本朝鮮人総連合会関連施設への課税を発表して）」との知事方針さえにも明確に違反して、税務行政に対する都民の信頼を著しく失墜させる行為であるばかりか、地方税法の諸条項や都税条例等に違反する明確な不法行為である。

コ さらに、本件所長のこれらの不法行為は、地方公務員法（昭和25年法律第2

61号)第29条第2項に抵触することは明確であり、その責めは免れ得ない。  
サ これらの事実により、都には本来徴収すべき税が納付されないばかりか、当該職員のかかる作為による不法行為により、都税務行政全体に都民の信頼を著しく失墜させるなど、回復困難な損害を与えた。

(2) 措置要求

東京都監査委員におかれては、その職責と権限により、当然なされるべき必要な措置を請求する。

4 請求の要件審査

本件請求は、法第242条所定の要件を備えているものと認めた。

## 第2 監査の実施

1 監査対象事項

本件法人が所有する江東区枝川一丁目所在の土地等に建築されている家屋等にかかる固定資産税、都市計画税及び不動産取得税の賦課徴収を、都は違法・不当に怠る事実があるか否かを監査対象とした。

2 監査対象局等

主税局を監査対象とした。

また、本件法人に対し、関係人調査を行った。

3 証拠の提出及び陳述等

法第242条第6項の規定に基づく陳述については、請求人から陳述を行わない旨の申し出があったため、実施しなかった。

なお、新たな証拠の提出はなかった。

また、平成15年9月9日に主税局の陳述の聴取を行った際、法第242条第7項の規定に基づき、請求人を立ち会わせた。

## 第3 監査の結果

1 事実関係の確認

(1) 地方税法等の規定について

地方税法等においては、固定資産税、都市計画税及び不動産取得税の賦課徴収について、以下のとおり定められている。

ア 固定資産税、都市計画税及び不動産取得税の賦課決定は、法定納期限の翌日から起算して5年を経過した日以後においてはすることができない（地方税法第17条の5第3項）。

イ 固定資産税・都市計画税の課税客体となる家屋とは、住家、店舗、工場（発電所及び変電所を含む。）倉庫その他の建物とされており（地方税法第341条第1項第3号）不動産登記法（明治32年法律第24号）における建物の意義と同一であるとされている。

ウ 一定の限度額を免税点とし、それに満たないものについては課税しないこととされているが、償却資産にあっては、同一の者について、同一区内におけるその者の所有にかかる償却資産に対して課する固定資産税の課税標準となるべき額の合計額が、昭和48年度からは100万円、平成3年度からは150万円に満たない場合に適用するものとされている（地方税法第351条及び都税条例第123条）。

## 2 主税局の説明

(1) 本件法人に対する取扱いについて

ア 学校法人に対する非課税措置

地方税法は学校法人に対する取扱いを次のように定めている。

学校法人又は私立学校法第64条第4項の法人がその設置する学校において直接保育又は教育の用に供する固定資産・・・については固定資産税、都市計画税を非課税とする（地方税法第348条第2項第9号、同法第702条の2第2項）。

また、学校法人が直接保育又は教育の用に供するために取得した不動産についても不動産取得税を非課税とする（地方税法第73条の4第3項）。

イ 本件法人

本件法人は、昭和30年4月1日に学校教育法（昭和22年法律第26号）第83条、私立学校法（昭和24年法律第270号）第64条第4項に規定する各種学校として認可されている学校法人である。よって、地方税法第348条第2項第9号、同法第702条の2第2項に該当する法人である。

ウ 本件学校

本件法人所有の江東区枝川一丁目に所在する土地・家屋（本件学校使用）につ

いては、昭和44年4月に現地を確認し校地として非課税処理していた。

(2) 事実確認について

本件所長は、本件店舗については平成15年8月13日、本件駐車場については平成15年8月25日、現地調査を実施した。

その結果、家屋の認定及び設置時期について、平成15年8月27日、以下のとおり決定した。

ア 家屋の認定について

家屋の認定基準は、原則として不動産登記事務取扱手続準則（法務省民事局長通達）第136条第1項に定める「建物とは、屋根及び周壁又はこれに類するものを有し、土地に定着した建造物であって、その目的とする用途に供し得る状態にあるものをいう。」とされている。

(ア) 本件店舗について

本件店舗は、軽量鉄骨造（プレハブ）の平屋の建物であり、屋根及び周壁を有し土地に定着していることから家屋の認定基準を満たしている。このことから地方税法第341条第1項第3号に規定する「家屋」として認定した。

(イ) 本件駐車場について

本件駐車場は、構造上左右二方に壁を有し、支柱及び屋根を有しているものの、車両が出入りする側にはシャッターもなく吹きさらしの状態である。

なお、学校グラウンドのブロック塀は、境界壁（周壁）としての機能を果たしており、本件駐車場の構成部分である背面壁と認定することはできない。

したがって、本件駐車場は、構造上、家屋の認定基準を満たしていない。また、当該資産は本件法人の事業用資産であることを確認している。このことから、本件駐車場は地方税法第341条第1項第4号に規定する償却資産である。

イ 設置時期について

(ア) 本件店舗について

本件店舗の建築時期は、未登記家屋であることから、江東都税事務所が保有する家屋捕捉調査資料及び所有者から聴取した内容により、平成10年12月と認定した。

(イ) 本件駐車場について

本件駐車場の設置時期は、江東都税事務所が保有する償却資産申告書等の資料を調査するも本件駐車場に係る償却資産の申告書は確認できず、不明である。

また、現地調査においても本件駐車場の設置時期についての確認はできな

った。

(3) 課税の実施について

本件所長は、平成15年8月27日、課税の実施について以下のとおり決定した。

ア 不動産取得税の課税について

本件店舗は、前記(1)アの非課税に該当しない。

よって、平成15年9月8日付けで課税した。

本件駐車場については、前記(2)ア(イ)のとおり償却資産である。

よって、地方税法第73条第1号により不動産の取得にはあたらない。

イ 固定資産税、都市計画税の課税について

(ア) 固定資産税・都市計画税(土地・家屋)について

固定資産税・都市計画税(土地・家屋)については、地方税法第348条第2項第9号に規定する「学校法人が直接教育の用に供する資産」に該当しない部分に関して、地方税法第17条の5第3項の規定に基づき、5年度分(平成11年度から平成15年度)について、9月30日に固定資産価格等決定通知書を送付し、10月10日に納税通知書を送付する。

(イ) 固定資産税(償却資産)について

固定資産税(償却資産)の賦課決定の基礎となる評価額を算出するには、その資産の取得年月、取得価額、耐用年数に基づき評価計算するものである。(固定資産評価基準第3章第1節一)

本件駐車場は、本件法人所有の事業用資産であることを関係者から聴取した内容により確認した。しかし、本件法人が保有する帳簿類(固定資産台帳等)には当該資産の計上はなく、また、文書の保存期限から設置当初の課税資料はなく、請求人の主張を実証できるものはない。以上のことから、当該資産は設置当初から事業用資産であったかどうかは不明である。

なお、本件駐車場は、航空写真で確認できる昭和59年に設置されたとして試算した場合において、類似資産の取得価額、規模、耐用年数、物価指数等から推計すると、平成3年度には課税標準となるべき額が免税点である150万円未満となったと考えられることから、地方税法第351条の規定により固定資産税を課すことができない。

(4) 以上の措置により、江東都税事務所長の作為による不法行為により、都民の信頼を著しく失墜させるなど、回復困難な損害を与えたという事実は存在しない。

### 3 判 断

本件請求において請求人は、本件店舗、本件駐車場及びその敷地にかかる固定資産税、都市計画税及び不動産取得税の賦課徴収を、都は違法・不当に怠っていると主張し、その是正等を求めていると解される。

このことについて、前記事実関係の確認、関係人調査の結果及び主税局の説明に基づき、次のように判断する。

#### (1) 本件店舗及びその敷地にかかる税の賦課徴収について

##### ア 本件店舗にかかる税の賦課徴収について

関係人調査、主税局の説明及び関係資料の調査から、以下の事実を確認した。

(ア) 本件店舗は、本件法人の所有地に、校舎に隣接して建築されたこと。

(イ) 本件所長は、平成15年8月13日、本件店舗所有者の立会いの下、現地調査を実施し、以下の事実を確認したこと。

1. 本件店舗は軽量鉄骨造（プレハブ）の平屋の建物であり、屋根及び周壁を有し土地に定着していることから、地方税法第341条第1項第3号に規定する家屋に該当すること。

2. 本件店舗の建築時期は平成10年12月であること。

なお、本件店舗は、平成10年1月3日撮影の航空写真には写っていないが、平成11年1月1日撮影の航空写真には写っている。

(ウ) 本件所長は、上記現地調査の結果に基づき、平成15年8月27日、本件店舗にかかる不動産取得税及び平成11年度以降の固定資産税・都市計画税を課税することを決定したこと。

(エ) 不動産取得税については、平成15年9月8日に賦課決定し、同日納税通知書を送付していること。

(オ) 固定資産税・都市計画税については、平成15年9月30日に固定資産価格等決定通知書を送付し、同年10月10日には納税通知書を送付する予定となっていること。

以上のことから、本件所長は平成10年12月に建築された本件店舗にかかる不動産取得税及び平成11年度以降の固定資産税・都市計画税の賦課徴収手続を行っていることが認められ、住民監査請求後に手続を行ったのは適切を欠くものの、税の賦課徴収を怠る事実は是正されていると認められる。

イ 本件店舗の敷地にかかる税の賦課徴収について

関係人調査、主税局の説明及び関係資料の調査から、以下の事実を確認した。

- (ア) 江東都税事務所は、江東区枝川一丁目に所在する本件法人の所有地について、昭和44年4月に現地を確認し、校地として非課税処理したこと。
- (イ) 本件所長は、平成15年8月13日の現地調査により、本件店舗の建築時期を平成10年12月であることを確認したこと。
- (ウ) 本件所長は、上記現地調査の結果に基づき、平成15年8月27日、従来非課税処理となっていた本件店舗の敷地について認定変更し、平成11年度から固定資産税・都市計画税を課税することを決定したこと。
- (オ) 固定資産税・都市計画税については、平成15年9月30日に固定資産価格等決定通知書を送付し、同年10月10日には納税通知書を送付する予定となっていること。

以上のことから、本件所長は本件店舗の敷地にかかる平成11年度以降の固定資産税・都市計画税の賦課徴収手続を行っていることが認められ、住民監査請求後に手続を行ったのは適切を欠くものの、税の賦課徴収を怠る事実は是正されていると認められる。

(2) 本件駐車場及びその敷地にかかる税の賦課徴収について

ア 本件駐車場にかかる税の賦課徴収について

関係人調査、主税局の説明及び関係資料の調査から、以下の事実を確認した。

- (ア) 本件所長は、平成15年8月25日、本件駐車場の所有者の立会いの下、現地調査を実施し、以下の事実を確認したこと。
  - 1. 本件駐車場は、本件学校のグラウンドに隣接して本件法人が建築したものであり、約26台駐車可能であること。
  - 2. 本件駐車場は、構造上左右二方に壁を有し、支柱及び屋根を有しているものの、車両が出入りする側にはシャッターもなく吹きさらしの状態であること。
- (イ) 本件法人は関係人調査において、昭和57年7月に本件駐車場を設置したと説明していること。
- (ウ) 昭和54年の航空写真には本件駐車場が写っていないが、昭和59年の航空写真には写っていること。

(エ) 本件所長は、上記現地調査の結果に基づき、平成15年8月27日、以下のとおり決定したこと。

1. 本件駐車場の奥にある学校グラウンドのブロック塀は、本件駐車場の構成部分である背面壁とは認定できないことから、地方税法第341条第1項第3号に規定する家屋に該当せず、都市計画税及び不動産取得税の課税対象とはならないが、第4号に規定する償却資産に該当し、固定資産税の課税対象となること。
2. 本件駐車場は、現在有料駐車場として利用されており、非課税に該当しないこと。
3. 類似資産の取得価額、規模、耐用年数、物価指数等に基づき本件駐車場の課税標準額を推計すると、免税点未満となっていること。

(エ) 本件法人は、関係人調査において、本件駐車場は、以前は生徒用スクールバスの駐車場であったが、平成10年12月以降貸し駐車場となったと説明していること。

(オ) 主税局は、航空写真で確認できる昭和59年に設置されたとして試算すると、類似資産の取得価額、規模、耐用年数、物価指数等から推計して、本件駐車場の課税標準額は、平成3年度には免税点である150万円未満となったと考えられるとしていること。

(カ) 主税局の調査によれば、本件法人は、本件駐車場のほか、江東区内に課税対象となる事業用償却資産を所有していないこと。

以上のことから、本件駐車場は償却資産に該当し、類似資産の取得価額、耐用年数等から推計すると、本件駐車場の課税標準額は、遅くとも平成3年度には免税点未満となっており、法第351条の規定により、固定資産税を課することができないとする主税局の説明は妥当と認められる。

イ 本件駐車場の敷地にかかる税の賦課徴収について

関係人調査、主税局の説明及び関係資料の調査から、以下の事実を確認した。

(ア) 本件駐車場の敷地は、一部は本件法人の所有地であり、残りの部分は所有地であること。

(イ) 主税局は、本件法人の所有地について、昭和44年4月に現地を確認し、校地として非課税処理していること。

(ウ) 本件所長は、平成15年8月25日の現地調査の結果に基づき、同月27日、

従来非課税処理となっていた本件駐車場の敷地について認定変更し、平成11年度から固定資産税・都市計画税を課税することを決定したこと。

(エ) 本件所長は、本件駐車場の設置時期及び設置当初の用途については確認できなかったこと。

(オ) 本件法人は、関係人調査において、本件駐車場は、以前は生徒用スクールバスの駐車場であったが、平成10年12月以降貸し駐車場となったと説明していること。

(カ) 固定資産税・都市計画税については、平成15年9月30日に固定資産価格等決定通知書を送付し、同年10月10日には納税通知書を送付する予定となっていること。

以上のことから、本件所長は本件駐車場の敷地にかかる平成11年度以降の固定資産税・都市計画税の賦課徴収手続を行っていることが認められ、住民監査請求後に手続を行ったのは適切を欠くものの、税の賦課徴収を怠る事実は是正されていると認められる。

#### 4 結 論

本件法人の所有地等に建築されている本件店舗、本件駐車場及びその敷地にかかる固定資産税、都市計画税及び不動産取得税の賦課徴収を、都は違法・不当に怠っていると請求人の主張は、怠る事実は是正されていることから、理由がないものと認める。

ただし、このような課税対象の捕捉もれが発生したことは遺憾であり、今後とも課税事務の適正な執行に努められたい。

## 資料（東京都職員措置請求書等）

### 東京都職員措置請求書

#### 1 請求の要旨

東京都江東都税事務所長込山寿子〔以下江東都税事務所長〕は、地方自治法第156条第1項に基づき設置された行政機関〔都税事務所〕の長であり、その権限は地方税法第3条の2および東京都都税条例等の定めにより、都知事よりその権限の一部を委任されている東京都の職員である。

したがって、江東都税事務所長には法令および条例等に基づき、東京都の権限に属する税の適正な賦課・徴収の義務を有する。

しかるに江東都税事務所長は、東京都江東区枝川1丁目11番に所在する「学校法人・東京朝鮮学園東京朝鮮第二初中級学校」が所有する土地および東京都が所有する都有地に建設されている「学校法人」の事業目的とはまったく無関係な営利目的の収益事業である「店舗および月極駐車場」に関して、本来賦課・徴収すべき「固定資産税」「都市計画税」等を、本件建物が建設されて以降長期間にわたり、それらの事実を十分に把握・認識した上で、賦課・徴収の義務を意図的に怠り、在に至っている。

具体的には、本件「家屋」には、営業用駐車場および営業用店舗が存在する。

営業用駐車場の構造は、土地に定着した鋼鉄柱、鉄骨・鋼鉄葺屋根、片切妻型、三方周壁囲い構造、平屋建、建設面積約50坪、昭和五十年頃建築したものと推定される。

営業用店舗については、建築用法等は不明であるが、同年代に建築され、その後何回かの改造を経て、現在、「食材店」として使用されている。建築面積は、約10坪の「家屋」である。

いずれの本件「家屋」も、建設費として当時100万円以上を要したものである事は客観的に推認できる。すなわち本件「家屋」は、「家屋に対する免税点〔当時8万円〕」を明らかに超過した「家屋」である事については江東都税事務所長は確認できたはずである。「地方税法第351条 確認事務の懈怠」。

また、固定資産税は物税であり、固定資産そのものの有する価値に着目し、その固定資

産を所有することに担税力を見出して、その価格に応じて一定の税率をもって課税する物税である。「固定資産の意義」

したがって、本件「家屋」を有する価値に着目するならば、不動産登記の有無にかかわらず江東都税事務所長は、「固定資産家屋補充課税台帳」に登録しなければならず、「地方税法 381 条 4 項」且つ、固定資産税を賦課・徴収する事務を担当するものである。「地方税法 359 条」

さらに、本件「家屋」は、不動産取得税の賦課・徴収を免れている。「地方税法 73 条」

以上の事実のとおり、江東税務所長の為している係る行為は、「東京都の場合には、どこどこの組織なり、だれが相手の場合には例外というのはいり得ない。」〔7月18日定例記者会見在日本朝鮮人総連合会関連施設への課税を発表して〕との知事方針さえにも、明確に違反して、税務行政に対する都民の信頼を著しく失墜させる行為であるばかりか、地方税法の諸条項や東京都都税条例等に違反する明確な不法行為である。

さらに、江東税務所長のこれらの不法行為は、地方公務員法第 29 条二項に抵触することは明確であり、その責は免れ得ない。

これらの事実により、東京都には本来徴収すべき税が納付されないばかりか、当該職員のかかる作為による不法行為により、都税務行政全体に都民の信頼を著しく失墜させるなど、回復困難な損害を与えた。

よって、東京都監査委員におかれては、その職責と権限により、当然為されるべき必要な措置を請求する。

(以上、原文のまま掲載)

#### 事実証明書

- ア 平成 15 年 7 月 24 日付 15 東税総第 128 号「非開示決定通知書」の写し
- イ 江東区枝川一丁目 9 番の公図(公図番号 172)の写し
- ウ 江東区枝川一丁目の住宅地図ほかの写し
- エ 江東区枝川一丁目 9 番 1 ほか 4 筆の登記簿の全部事項証明書(土地)ほかの写し
- オ 平成 15 年 7 月 22 日付け新聞記事の写し
- カ 江東区枝川一丁目付近の写真の写し