

区分所有の併用住宅に係る固定資産税の賦課徴収を怠る事実に関する住民監査請求について、地方自治法（以下「法」という。）第242条第4項の規定により監査したので、その結果を同項の規定により次のとおり公表します。

平成23年9月8日

高松市監査委員	吉	田	正	己
同	山	下		稔
同	波	多		等
同	森	谷	忠	造

区分所有の併用住宅に係る固定資産税の賦課徴収を怠る事実に関する住民監査請求の監査結果について

第1 請求の受理

1 請求人

住所・氏名 省略

2 請求書の受付

平成23年7月11日

3 請求の要旨（原文のまま、一部項目記号を付加して整理したもの）

（1） 監査対象職員

ア 現在（平成22年以降現在）の資産税課のA氏および資産税課課長

イ 過去5年間の資産税課員（氏名不詳）の上司の課長補佐・課長

（2） 固定資産調査を怠り、過少賦課と徴収を違法または不当に怠っている事実

ア A氏および同課課長

同氏は、請求人からの「共有宅地への固定資産税に係る課税標準額が過少ではないか」との昨年末の調査申請を受けた。調査の約束を違

え自己の職務である調査・申告催告を5月31日まで放置した。

その結果、過少賦課を認容し、23年度の市への収入不足を生じさせ損害を与えた。これは明白な違法もしくは不当と思われる不作為である。5月31日まで放置した説明責務を求めたが、両氏とも「請求人が日付がおかしいと思うのは、請求人の勝手だ」と、迅速さに欠けた職責を自己弁護した。

(ア) 請求人は資産税課A氏に対して、「区分所有建物の共有土地全体に係る固定資産税の課税標準額が、約20年間にわたり、大幅な過小評価であると思われる。」と、原因となる区分所有の特定専有部分（事務所に変更・不申告のC号室）を特定して、調査を昨年12月に求めた。

(イ) 具体的には「該当専有部分の現地調査(地方税法408条)、所有者への申告督促(市税条例55条)に基づく土地課税の来年度の正常化」を口頭で申請した。同氏は昨年12月20日の部下同席上、「年1回の調査義務(地方税法408条)があり調査する、1月1日時点で正常化させる。」と快諾した。

(ウ) 口頭での調査申請に至る経緯（特例措置の解除放置の認容による「不足税額」の発生通知）

a 対象の固定資産は、請求人も共有者持分権があるマンションの敷地（B町内）である。

b 約20年前に、住居を事務所に用途変更した所有者がその時点で正しく登記変更もしくは市長への申告または資産税課が調査をすべきであった。(登記法51条)(条例55条, 税法383条) いずれも過料(条例55条)・罰則(税法384条)で義務が担保されている。

c 当区分所有建物は、この用途変更により非居住部分が23.2パーセントから26.4パーセントに変更された。小規模住宅(条例44条, 地方税法349条3の2)の特例措置として6分の1に減額になる適用宅地は全体の4分の3となるべき(税法施行令52条-2)であった。

(事実証明書省略)

d ところが、無申告等ゆえ6分の1減額が宅地の100パーセントに適用される状態が過去20年間続いている。この状態につき、請求人は職権のあるA氏に現地調査と適正化を求めた。(税法408条)

(事実証明書省略)

e 一方、「変更事務所」所有者は、「変更により増税などない」旨の意見を述べ、不申告のままが今年5月まで続いた。「不足税額」は無いという。「増税あれば、本来事務所分も担う」と広言する。(条例55条, 地方税法383条)

(事実証明書省略)

(エ) 昨年末にA氏は、「調査に行った、4月に(調査結果が)わかる」と請求人に虚言をろうした。

しかし、4月になり「納税通知書」「縦覧台帳」では、調査の結果が反映されていない。

事務所変更使用者本人が、今年5月6日に「市役所から調査に来ていない、文書さえ来ない」と請求人に告げ、同氏の言辞の虚偽・不作為を確信し、A氏にも伝えた。

さらに、情報公開文書で「現地調査報告書」の開示を求め、「B町での調査事実なし」の開示回答を得た。この公文書でもA氏の不作為・嘘が証明された。

(事実証明書省略)

結局、5月31日にA氏は現地に行き、申告書を提出させた。しかし用途変更の年月日(訪問日)を偽った記載書類を受理した。訪問日が変更日とは呆れる。

(事実証明書省略)

(オ) A氏は請求人に今年の6月1日に、「調査には行ったが、何事も手順があり、計算に何箇月も要す(ので課税処理が遅れた)」と伝え、4月の賦課通知に遅れた言い訳をした。要な計算は、居住割合で0パーセントと記載され、瞬時に「計算」可能。

(事実証明書省略)

(注) なお、A氏は公開前日に、「公開請求を取り下げよ」と請求人に求めた。

同時に「来年は必ず適正化する」と露骨な取引条件を出した。

「公開取引は不作為の隠蔽」と察し翌日拒否した。

イ 過去の資産税課員（氏名不詳）および過去5年間の同課の管理職

(ア) 請求人は約5年以上前に資産税課員（氏名不詳）から、「用途変更の現地調査は行わない」と説明を受けた。（当時、マンションの「管理規約」変更にあたって、用途変更後の税制を尋ねた。）

(イ) 管理会社の担当者は平成20年7月頃に資産税課員（氏名不詳）から、「現地調査は一々しない、特例措置を外す例はあまりない」と説明され、申告・調査不要を感じたと報告した。

(事実証明書省略)

(ウ) 全体の4分の1以上もの中途事務所化は、高松ではまれである。過少課税の本件と、新築時より特例措置を適正に申請した納税者間では、課税の不公平行政が少なくとも約5年間は続いている。（実際は、約20年間）

(3) 上記(2)が違法または不当である理由、その根拠

ア 必要な現地への調査義務を怠り、違法を放置したこと。（地方税法408条，地公法29条）

イ 所有者への申告督促等の穏便・有効な職権利用も怠ったこと。（市税条例55条，税法384-2）

ウ 用途変更の不実年月日を受理したこと。（刑法156条，地公法29条，地方税法385）

エ 20年近く前の変更を、今年5月31日とする偽申告に手を貸した。（地方税法-2）

オ 登記申請・市長宛申告の催告，不調査による「不足税額」が発生した。（税法368条）

カ 申告・調査不要の誤説明を土地共有者等にし，長期にわたり市民公平課税を損ねた。（市服務規程3条）

以上の事実は、職務上の義務に違反し、または職務を怠り、その結果適正な賦課徴収を怠り市に多額の損失を与えた。これは違法または不当な行為に該当する。

(4) 市に生じた損害

直近20年間で約500万円超の損害が生じた。

(事実証明書省略)

ア 平成23年度は単年度で9万円の徴収不足が生じる。

平成19年度～23年度に52万円の徴収不足が生じた。

(消滅時効5年期間外・偽りがある申告は7年)

イ 平成14年度～18年度に83万円の徴収不足が生じた。

平成4年度～13年度で約370万円前後と思われる。

(平成4年度に、事務所化?) (事実証明書省略)

※1 なお、(事実証明書省略)での計算は、1市民の計算です。貴委員で精査を願いたい。

※2 地方税法17条の5号の3項または4項のいずれを適用するかは貴委員の判断に委ねる。

(5) 求める措置

ア 損害の補填

次の2項とも、14.6パーセントの延滞金(地方税法368条2項)を除いた金額です。

(ア) 今年度の市の損害約9万円は、適時の現地調査怠慢のA氏・上司課長に補填を求める。

補填額 $8,344 \times (6 \times 0.7 \times 1/4) \times 1.4 \text{ パーセント} = 93 \text{ 千円}$

(イ) 過去5年間(地方税法17条5項3)にわたり不適正な課税事務で、市に損害を発生させた。平成23年度(ア)を除く約42万円の損害を、この期間の資産税課管理職が連帯して補填することを求める。

補填額 $(46,209 - 8,344) \times (6 \times 0.7 \times 1/4) \times 1.4 \text{ パーセント}$
 $= 424 \text{ 千円}$

イ 資産税課員の対応の正常化

(ア) 20年間での「約500万円」の不足税額の認容は、公平で適正な賦課事務の信頼を損なう。「現地調査はしない」旨の説明、調査実行の違約等の不誠実な職務対応の是正を求める。

(イ) 資産税課は、誠意と責任をもち市民に応接すること。および今後の類似事象の認知に努めるに当たり、迅速かつ適切に対応がとれる制度を構築することを求める。

(ウ) 資産税課は、まず課長を先頭に説明責務を全うすることを求める。「貴方がそう思うなら、そう思えばよい。」等の言辞は慎み、誠実な行政マンとして丁寧な説明を望む。

よって、延滞金の外、不足税額（地方税法368条）相当分の公金の賦課徴収を怠る事実につき、本件請求人は高松市監査委員に対して高松市長に次の勧告を行うことを求めます。

「高松市長は資産税課の(1)の職員に対し本件5年（7年）間の損害の補填を求める措置をとること。

このほか、高松市長は「監査委員が勧告する必要な措置」等をとること。」

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 監査対象事項等

本件請求に係る監査対象事項は、高松市(以下「市」という。)の職員が、高松市B町内の鉄骨鉄筋コンクリート造1階建居宅6階部分47.54平方メートル（家屋番号・B町内、建物の名称・C，土地に敷地権あり。以下、「本件家屋」という。）の敷地である住宅用地に対する固定資産税の賦課徴収について、速やかに固定資産税の賦課徴収に必要な固定資産の実地調査をすべき職務を履行すれば、区分所有の併用住宅の一部が事務所に変更しているため、小規模住宅用地に対する特例措置の適用が異なることが分かり、従前の税額より多額の固定資産税を賦課徴収できたのに、実地調査を行わなかったため、増額されるべき固定資産税の賦課徴収を違法もしくは不当に怠った事実があるか否かという事項である。

そして、その措置請求の内容は、市長に対し、上記固定資産税の賦課徴収につき責任を有する者に損害を補填させるなど必要な措置を講じるよう勧告することを求めるというものである。

なお、監査委員は、法第242条第6項の規定により、請求人に対して、平成23年8月5日に、証拠の提出および陳述の機会を設けたところ、請求人は、陳述において請求の要旨の補足説明等を行うとともに、新たな証拠として、事実証明書（省略）を追加提出した。

2 監査対象部局

本件監査対象部局は、財務部資産税課である。

第3 監査の結果

本件請求について、監査委員は、合議により次のとおり決定した。

本件請求は、措置請求に理由がないものと判断する。

以下、その理由を述べる。

1 監査により認められた事実

監査は、関係書類を調査するとともに、監査対象部局の職員から事情聴取などの方法により実施し、その結果、次の各事実を確認した。

(1) 固定資産税の概要と市における賦課徴収事務の実務等

ア 固定資産税の概要

固定資産税とは、毎年1月1日の賦課期日に、土地、家屋および償却資産を所有する者に対し、その土地等が所在する市町村が課税する地方税であり、所有者が、その資産の存する市町村に、その資産価値に応じて納める税である。その税額は、市町村が、固定資産を評価してその価格を決定し、それを基に課税標準額を算定した後、課税標準額に一定の税率を乗じて算定される。市町村は、この税額等を記載した納税通知書を納税者に送付することにより、賦課している。

また、その徴収は、原則、口座振替・自動払込または納税通知書に添付されている納付書により納税者が市指定金融機関等に納付することをもって行われている。

イ 固定資産税の賦課徴収に関する法令の規定

固定資産税は、地方税法および高松市市税条例（以下「条例」という。）の規定に基づき、以下のとおり賦課徴収することとされている。

（ア） 市は、固定資産である土地、家屋および償却資産に対し、固定資産税を課する（地方税法第5条第2項第2号、第341条および第342条第1項）。

（イ） 市は、固定資産の状況および固定資産税の課税標準である固定資産の価格を明らかにするため、固定資産課税台帳を備えなければならない（地方税法第380条）。

（ウ） 固定資産税は賦課期日である1月1日現在の登記簿または固定資産課税台帳に所有者として登記または登録されているものに対し、100分の1.4の税率で課する（地方税法第343条第1項、第2項、第3項、第350条第1項および第359条ならびに条例第45条および第49条）。

（エ） 住宅用地については、その税負担を特に軽減する必要から、特例措置を設け、小規模住宅用地に係る固定資産税の課税標準額を6分の1の額とする（地方税法第349条の3の2第2項）。

（オ） 市は、登記所から土地または建物の表示に関する登記の通知を受けた場合、遅滞なく、当該土地または家屋についての異動を土地課税台帳または家屋課税台帳に記載等しなければならない（地方税法第382条第1項および第3項）。

（カ） 住宅用地から非住宅用地への変更がある土地を所有するものは、その旨市長に申告しなければならない（地方税法第384条第2項および条例第55条の2第2項）。

（キ） 固定資産税の納期は4期に分かれ、市における第1期の納期限は4月30日である（地方税法第362条第1項および条例第50条第1項）。

（ク） 固定資産税の賦課決定は、第1期分の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、することができず、固定資産税を徴収する権利は、第1期分の納期限の翌日から起算して5年間行使しないことによって、時効により消滅する（地方税法

第11条の4第1項、第17条の5第3項および第18条第1項)。

ウ 市における固定資産税の賦課徴収事務の実務

市は、財務部資産税課(以下「担当課」という。)において固定資産税の賦課事務を、財務部納税課において徴収事務を行っている。

担当課には、固定資産税の課税標準額算定のため固定資産課税台帳が備えられており、賦課期日である1月1日現在に、登記簿または固定資産課税台帳に所有者として登記または登録されているものに対し、100分の1.4の税率で課税している。その通知は、例年4月に、税額等の記載された納税通知書を納税者へ送付することにより行っている。

また、固定資産税の納期は4期に分かれており、第1期の納期限は4月30日としている。

なお、市は、所有する住宅用地が非住宅用地へ変更となった場合は、所有者からその旨市長へ申告するよう、納税通知書、市のホームページおよび「広報たかまつ」において周知している。

エ 区分所有の併用住宅に係る固定資産税の取扱い

分譲マンション等の区分所有家屋敷地の共用土地については、各区分所有者に、敷地全体に係る固定資産税を敷地に対する持分割合に応じ按分した額が課税され、地方税法第349条の3の2第2項の規定では、小規模住宅用地に係る課税標準額を6分の1とする特例措置が設けられており、分譲マンション等についても、その対象となる。

ただし、同一マンション内に居宅と事務所等が混在する併用住宅において、その適用を受ける小規模住宅用地の面積は、地方税法施行令第52条の11第2項第2号の表により、居住部分の割合に応じた率を乗じて得た面積とすることとされている。

また、地方税法施行規則第15条の4において、小規模住宅用地および非住宅用地が混在している場合の共用土地の持分割合補正の算式が定められており、その算式により計算された数値を用いて、実際の固定資産税の課税額を算定することとされている。

(2) 固定資産税の賦課徴収における実地調査

ア 固定資産の実地調査に関する法令の規定

地方税法第408条は、固定資産の状況を毎年少なくとも1回実地に調査することと規定しているが、財団法人地方財務協会が刊行する固定資産税務研究会編「固定資産税逐条解説」は、この規定について、実地調査は短期間に市内に所在する固定資産の全てにつき、かつ、その細部にまでわたって綿密な調査を行うことは極めて困難であり、必ずしも全部の資産について、細部の一々にわたってまで行われなくとも、その固定資産の状況を知り得る程度に行われれば足りるものと解すべきであるとの見解を示している。

イ 固定資産の実地調査の実情

市は、担当課土地係に係長以下16名を配し、市内全域を担当地区ごとに割り振り、実地調査を2名1組で行わせているが、その方法は、地方税法第382条第1項の規定に基づく法務局からの登記事項異動通知、同法第384条第1項の規定に基づく土地所有者からの申告等により、土地の分合筆、用途変更、所有権移転等があったことを覚知した場合に、所要の調査を行うこととしている。また、担当課家屋係に係長以下16名を配し、土地係と同様、法務局からの登記事項異動通知、家屋所有者からの申告等に基づき、家屋の新增築、取壊し、用途変更等があったことを覚知した場合に、所要の調査を行うこととしており、その調査の期間は、土地および家屋ともに、主に当該年の5月から翌年の1月頃までである。

なお、平成22年度の調査対象の件数は、土地においては約1万件、家屋においては約4千件であり、これをそれぞれ両係の担当者各16名で現地調査を実施しているため、両係とも、全調査期間を通じて、経常的に忙しく、繁忙期には相当数の時間外勤務を行わなければ対応できない状況である。

ウ 本件家屋に対する実地調査とその結果

担当課は、平成22年12月、請求人から、本件家屋について、住宅から事務所に用途変更されているので、調査を行い、適正な税額で固定資産税を課税するよう、口頭で調査要請を受けたので、職員が、

本件家屋の所在する現地に赴き、外観調査等を行ったところ、本件家屋の玄関前にその所有者（以下「所有者」という。）名の表札が掲げられていたこと、法務局の登記簿上の用途記載が居宅のままとなっていたこと、所有者とその家族が本件家屋の所在地を住所地としていることが確認できたことおよび玄関前に個人名の表札とともに事務所の名板も掲示されており、居宅と事務所が併用されていることも推測されたものの、本件家屋の平面図からみて、事務所部分はごく僅かな部分にとどまっており、固定資産税課税上の特例措置適用に大きい消長を来すことはない判断される事情などが認められ、これらを総合的に考察すると、本件家屋は居宅とみるのが相当であると判断した。

なお、この現地調査を担当した職員は、その調査結果を、口頭により上司に報告している。

その後、担当課の職員と請求人との接触において、所有者の個人情報に関する部分等について認識の相違があり、平成23年4月以降、請求人から市長提言および異議申立てがあり、その資料の中に、本件家屋が居宅から事務所に変更されていることを証明する、請求人以外の第三者による文書があったところから、担当課では、本件家屋の用途を改めて確認する調査が必要であると判断し、平成23年5月、再度、職員が本件家屋を訪問し、その内部の状況を確認した結果、本件家屋が居宅から事務所に全面的に変更されて使用されていることが判明し、所有者より、住宅用地変更申告書の提出を受け、同申告書には、その変更時期が平成23年5月31日と記載されていたが、正確な変更時期を確認するには至らなかった。

(3) 本件家屋に対する固定資産税の賦課徴収状況とこれに対する市の適法性に関する認識

ア 本件家屋に対する従前の固定資産税の賦課徴収状況

本件家屋の存するマンション（以下「本件マンション」という。）は、居住部分と事務所が混在する併用住宅であるが、居住部分の割合が4分の3を超えており、地方税法施行令第52条の11の規定により、本件マンション敷地面積の全てが、小規模住宅用地に係る課税標

準額を6分の1とする特例措置の適用を受けることとなるため、本件家屋の所在する宅地に対しても、その特例措置を適用した固定資産税額を賦課徴収している。

イ 本件家屋に対する実地調査後の固定資産税の賦課

市は、(2)のウのとおり、平成22年12月に行った、外観調査等によって、総合的に本件家屋は、賦課期日の平成23年1月1日現在では居宅のままであると判断したことから、平成23年度分の本件家屋に係る宅地の固定資産税についても、小規模住宅用地に係る課税標準額を6分の1とする特例措置を継続し、課税している。

また、平成23年5月、再度、職員が本件家屋を訪問し、内部の状況を確認したところ、居宅から事務所に全面的に変更されていることが判明したものの、賦課期日である1月1日を過ぎていたため、平成23年度分の本件家屋に係る宅地の固定資産税については、小規模住宅用地に係る課税標準額を6分の1とする特例措置を継続している。

ウ 本件家屋に係る宅地に対する固定資産税の賦課徴収事務の適法性に関する市の認識

市は、地方税法第408条が、固定資産の時宜に応じた適正化を図るため、その状況を、毎年、少なくとも1回実地に調査することと規定しているが、この規定は、評価事務上の期間的な制約等を考慮すれば、必ずしも、全部の資産について、細部の一々にわたってまで実地調査を行わなくとも、その固定資産の状況を知り得る程度に行われれば足りるものと解すべき訓示規定であり、実地調査の必要性は十分に認識しているものの、必ずしも、年1回の調査を義務付けるものではないものと認識している。

また、市内には、約68万筆の土地および約23万棟の家屋が存在し、限られた人員体制と期間的制約から、これらを全て毎年調査することは実務上不可能である。そのため、市は、実地調査として、法務局からの登記事項異動通知、所有者からの申告等に基づき、土地の分合筆、所有権移転、家屋の新增築、取壊し、用途変更等があったことを覚知した場合に、所要の調査を行うことで対処することもやむを得

ないと認識しており、これを実施している。

住宅用地の用途を変更した場合の対応としては、一戸建ての住宅が店舗に用途変更された場合等、外観から容易に用途変更が確認できる場合を除き、共同住宅や併用住宅の一部が事務所に変更された場合等は、その変更を外観から確認することが極めて困難であるため、条例により、所有者からの用途変更の申告を義務付け、市は、その申告を受け、調査することにより、住宅用地の用途変更を確認している。

したがって、市は、本件家屋についても、その所有者から、居宅から事務所への用途変更の申告もなく、また、法務局への変更登記も行われていないため、法務局からの登記事項異動通知もなかったことから、その外観の変化によってのみ、用途変更を確認し得る状況にあって、その確認が極めて困難であったことなどの事情に鑑み、従前のおおりに、固定資産税を小規模住宅用地として賦課徴収せざるを得なかったものであり、本件家屋に係る宅地に対する固定資産税の賦課徴収事務は、適法かつ妥当なものと認識している。

さらに、市は、(2)のウのおおりに、平成22年12月、請求人より、本件家屋について口頭で調査の要請を受け、外観調査等を行ったところ、玄関前に所有者名の表札があったこと、法務局の登記簿上の用途記載が居宅のままとなっていたこと、所有者とその家族が本件家屋の所在地を住所地としていたことが確認できたことおよび玄関前に個人名の表札とともに事務所の名板も掲示され、居宅の一部を事務所に併用していることをうかがわせる事実があったものの、本件家屋の平面図から居住者の家族構成を考えると、事務所として使用している部分は、ごく僅かにとどまり、固定資産税の課税上の取扱いに大きい影響を及ぼすことはないとは判断するに相応の事実が認められることなどを総合的に考察して、本件家屋は居宅であると判断したものであり、所有者からの申告ではなく、第三者からの申出による、区分所有家屋に係る調査であったことを考慮すると、その判断は、相当かつ妥当なものであったと認識している。

また、平成23年4月以降、請求人から市長提言および異議申立て

を受け、その資料の中に、本件家屋が居宅から事務所に変更されていることを証明する、請求人以外の第三者による文書があり、用途確認のためには本件家屋内部の調査が必要であるとの判断から、同年5月、職員が本件家屋を訪問し、内部の状況を確認したところ、事務所に全面的に変更されて使用されていることが判明し、所有者より、住宅用地変更申告書の提出を受けたことから、本件マンションの事務所部分に係る宅地は、固定資産税を非住宅用地として賦課することに變更され、適法な課税処理が行えるようになったものと認識している。

なお、同申告書では、本件家屋の居宅から事務所への用途変更年月日として、調査日である平成23年5月31日と記入されており、現状に照らし不自然で、直ちに信用することができないものであることは明らかであるが、調査しなければ反論することができず、今後、所有者から事情聴取するなどの方法で調査することとしており、認定できる用途変更年月日如何によっては、その用途変更時期に遡って課税更正することも検討しており、法定納期限の翌日から起算して5年の範囲で遡及して課税できることから、現在、市に固定資産税の過少賦課による損害は発生していないものと認識している。

以上のことから、市は、本件家屋に対する固定資産税の賦課徴収事務について、何ら違法なものではないと認識している。

2 監査委員の判断

(1) 本件家屋に係る土地に対する固定資産実地調査の適法性・妥当性について

請求人は、本件につき、市の職員が、固定資産税の課税上必須な実地調査すべき職務を怠り、長期間にわたり違法な状態を継続させていると主張しているため、まず、この点について検討する。

固定資産税は、毎年賦課期日である1月1日現在における固定資産の現況に基づいて評価された価格を基礎として課税されるべきものであるから、少なくとも毎年1回は固定資産を実地に調査する必要がある。地方税法第408条は、この実地調査を行わなければならない

ことを規定している。

しかし、市町村内に所在する固定資産の数は極めて多く、その全てについて、固定資産の価格等を決定しなければならない毎年3月31日までに、限られた人員で実地調査を行うことは至難のことであると言わなければならない。この実地調査は、現実的には必ずしも、全ての固定資産について細部にわたって綿密な調査を行わなくても、その固定資産の状況を知り得る程度に行われれば足りると解するほかはなく、その現況の変化などを覚知した場合に、そのことを確認する程度の調査を行うことで法の要請は満たされると考えるのが相当である。

かかる観点から、市は、「監査により認められた事実」(2)のイおよび(3)のウで明らかなおおりに、土地と家屋につき各16名という限られた人員を配し、市内に所在する約68万筆の土地と約23万棟に及ぶ家屋を担当させており、法務局からの登記事項異動通知、所有者からの異動申告等により、土地の分合筆、所有権移転、家屋の新增築、取壊し、用途変更等があったことを覚知した場合に、実地調査など所要の調査を行わせており、毎年、土地約1万件、家屋約4千件に及ぶ実地調査を行わせているので、上記法の要請に応じた実地調査が実施されているものと思料する。

そして、本件家屋は、昭和60年8月1日に新築された居宅であり、現在まで30年近い年月が経過しているため、その間に、権利変動や用途変更などの異動が生じることは十分に想定され、現に、平成23年5月31日の実地調査で、その用途が居宅から事務所に全面的に変更されていたことが現認されたものであるが、平成22年12月までの間は、これに関する法務局からの登記事項異動通知や所有者からの異動申告などがなかったため、これに対する実地調査は、一切行っていない。

ところが、平成22年12月に、請求人から、本件家屋の調査要請があり、市職員が、調査を行ったが、その調査方法や結果は、「監査により認められた事実」(2)のウおよび(3)のウで明らかなおおりで

あり、その調査の端緒が、法務局による登記事項異動通知や所有者からの申告によるものではなく、第三者ともいふべき請求人の口頭による要請であることに鑑みれば、調査方法にも制約があり、家屋内部への立入調査は控え、外観調査その他任意の調査にとどめたことは、相当かつ妥当なものと判断される。

この調査の際に、市職員が本件家屋の内部に立ち入って実地調査していれば、本件家屋が、居宅から事務所に全面的に変更されていた事実が容易に判明していたことは推測に難くない状況が見られるが、それは結果論で言えることにすぎず、その調査で家屋内への立入りをしなかったことをもって違法または不当と断ずるのは、上記各事情に照らし相当でない。

市では、「監査により認められた事実」(2)のウおよび(3)のウで明らかなおおりに、上記調査の後、平成23年4月以降に、請求人からの市長提言や異議申立てを受け、その添付資料の中に、本件家屋が居宅から事務所に変更されていることを証する第三者作成の文書があったことから、改めて本件家屋に対する実地調査の必要があると判断し、担当職員が同年5月31日に本件家屋の内部に立ち入って実地調査したところ、本件家屋が居宅から事務所に全面的に変更されていることが判明し、その所有者から同日付けで住宅用地変更申告書が提出されるに至ったものであり、本件家屋に対する一連の実地調査には、不徹底な点がなかったとまでは言えないまでも、違法または不当なものがあるとは認められず、請求人の前記主張は理由がないものと判断する。

なお、請求人は、本件につき、個別的な違法性を主張しているもので、以下、その点について付言する。

ア 請求人は、本件につき、市の職員が、所有者に対して用途変更の申告をするよう督促するなどの穏便・有効な職権行使も怠ったと主張しているもので、この点について検討する。

市は、請求人の主張するとおり、本件家屋の所有者に対し、用途変更申告をするように督促した事実はない。しかし、このことについて、

請求人が根拠に挙げている条例第55条の2第2項は、住宅用地から非住宅用地への変更があった土地の所有者の市長への申告の義務を定めたものにすぎず、「監査により認められた事実」(1)のウで明らかなおおりに、市は、市民が所有する住宅用地が非住宅用地へ変更となった場合は、その所有者からその旨を市長へ申告するよう、納税通知書、市のホームページ、「広報たかまつ」などを利用して周知しており、この規定をもって、市が、所有者に対し申告を促さなかったことが、職権行使を怠ったことになるとする請求人の上記主張は、到底、是認できるものではない。

イ 請求人は、市の職員が、本件家屋の所有者をして、20年近く前の用途変更を平成23年5月31日の用途変更とする偽申告に手を貸し、その申告を受理したのは違法であると主張しているので、この点について検討する。

「監査により認められた事実」(2)のウおよび(3)のイで明らかなおおりに、市は、平成23年5月の調査において初めて、本件家屋の用途が居宅から事務所に全面的に変更されて使用されていることを確認し、その所有者から用途変更申告書の提出を受けたものであり、その正確な変更年月日を所有者に確認していないことを考慮すれば、その変更年月日が20年近く前である可能性は排除し得ないが、平成23年5月31日が変更年月日である旨の所有者からの申告を受理したことの一事をもって、直ちに市の職員の行為に、違法な点があるとはまでは言えず、請求人の上記主張には理由がないものと判断する。

(2) 本件家屋に係る土地に対する固定資産税の賦課徴収の適法性・妥当性について

請求人は、市の職員が、本件家屋に係る土地に対する固定資産税に不足税額を発生させる違法を犯し、市に損害を与えたと主張しているため、この点について検討する。

本件家屋に対する実地調査の実施状況は、「監査により認められた事実」(2)のウおよび(3)のウで明らかなおおりに、市職員は、平成22年12月と平成23年5月の2回にわたって、実地調査を実施してお

り、同年5月の実地調査の結果、本件家屋の用途が居宅から事務所に全面的に変更されていることが判明したが、平成23年度の固定資産税の税額を決定する最終期限である同年3月31日を経過していたため、平成23年度の賦課徴収は、将来の更正に委ねなければならない状況にあり、その時点で直ちに税額を更正することはできなかったものの、今後の調査で、本件家屋の用途が居宅から事務所に変更された時期が判明すれば、その用途変更時期に遡って、法定納期限の翌日から起算して5年の範囲で課税更正し、適正な固定資産税の賦課徴収が行われることになることは、十分に期待し得るところであり、本件家屋に係る土地に対する固定資産税に不足税額が生じているものとは断定できず、未だ市に損害を与えているとは言えないと判断されるので、請求人の上記主張には理由がないものと判断する。

以上、検討のとおり、請求人の主張はいずれも理由がなく失当である。よって、本件措置請求には理由がないものと判断する。

3 市長に対する監査委員の意見

本件怠る事實は、住民監査請求に対する判断において、公金の賦課徴収を怠る事実とまでは認められなかったが、請求人に対する担当課職員の対応について、いささかの不手際が見受けられた感は否めない。

担当課窓口では、税に関する申出をする市民に対し、税制度のみならず、個人情報保護の観点も含め、誤解を生じないよう分かりやすく説明するとともに、市民に信頼されるべく、丁寧な対応に意を用いて対処すべきことを、職員に教育指導されることを希望する。