

公表第16号

地方自治法第242条第1項の規定により、仲光信氏から提出された住民監査請求について監査した結果を、請求人に対し別紙のとおり通知したので、同条第4項の規定により公表します。

平成29年11月9日

| | |
|----------|------|
| 久留米市監査委員 | 樋口明男 |
| 久留米市監査委員 | 市川廣一 |
| 久留米市監査委員 | 大熊博文 |

29 監査第 379 号

平成 29 年 11 月 9 日

請求人 仲 光 信 様

久留米市監査委員 樋 口 明 男

久留米市監査委員 市 川 廣 一

久留米市監査委員 大 熊 博 文

住民監査請求に基づく監査の結果について(通知)

このことについて、平成 29 年 9 月 12 日付にて提出された、地方自治法第 242 条第 1 項の規定による住民監査請求に基づく監査の結果について、同条第 4 項の規定により通知いたします。

記

監査の件名 H28 年度の財産処分取得における公金の賦課を怠る事実に関する請求

監査の結果 別紙のとおり

通知書

第1 請求の受理等

1 監査請求書の收受

平成29年9月12日に「久留米市職員措置請求書」が、提出され、同日收受した。

2 監査委員の除斥

中島 年隆 監査委員は、地方自治法第199条の2の規定に基づき、除斥とした。

3 監査請求書の受理の決定

本件請求については、所定の法定要件を具備していると判断し、これを受理することを平成29年9月15日に監査委員の協議により決定した。

4 請求人

仲 光信 久留米市在住

第2 請求書及び事実証明書の内容

1 表題 「久留米市職員措置請求書」

(H28年度の財産処分取得における公金の賦課を怠る事実に関する請求)

2 請求書の要旨

久留米市職員措置請求書 (抜粋/表記の一部を整理)

1 請求の要旨

久留米市長檜原利則及びH28年当時の総務部長が、平成28年7月7日に三潞町高三潞4105-3の土地を×××在住の×××に有償譲渡を行なう際、不法に固定資産税の、賦課を怠っているため土地売買契約第4条に違反している。

久留米市は、売買物件の登記については、土地売買契約第4条により申請者において遅滞なく(30日以内に)所有権登記移転を行うようになっているが、所有権移転がなされていない為に固定資産税の賦課がなされていなく久留米市に約3,000円の損害を与えている。又、登記原因証明情報及び委任状が発行されているが、それ以前に行われた所有権保存登記及び分筆登記は職員登記で行われたと推察できるが、申請人が行うべきものであり違法である。

そのために、久留米市に3,000円の損害を与えている。久留米市長檜原利則及びH28年当時の総務部長は、速やかに申請に対し固定資産税の賦課を行ない一般財源として処理することを求める。

3 事実証明書 (題目等のみ)

| 番号 | 題目等 |
|----|---------------|
| 1 | 全部事項証明書 土地 写 |
| 2 | 土地売買契約書 一部 写 |
| 3 | 高三潞4105-3の経緯書 |
| 4 | 陳述書 |

第3 監査の実施

1 監査の対象

(1) 請求に係る財務会計行為に関する事実について

「久留米市長檜原利則及びH28年当時の総務部長が、平成28年7月7日に三潞町高三潞4105-3の土地を×××在住の×××に有償譲渡を行なう際、不法に固定資産税の、賦課を怠っているため土地売買契約第4条に違反している」という請求の要旨に係る財務会計行為における事実関係について

(2) 当該財務会計行為の違法性又は不当性についての主張

- ・「久留米市は、売買物件の登記については、土地売買契約第4条により申請者において遅滞なく（30日以内に）所有権登記移転を行うようになっているが、所有権移転がなされていない為に固定資産税の賦課がなされていなく久留米市に約3,000円の損害を与えている。」
- ・「登記原因証明情報及び委任状が発行されているが、それ以前に行われた所有権保存登記及び分筆登記は職員登記で行われたと推察できるが、申請人が行うべきものであり違法である。」という主張が妥当といえるかどうか。

(3) 久留米市への損害についての主張

「久留米市は、売買物件の登記については、土地売買契約第4条により申請者において遅滞なく（30日以内に）所有権登記移転を行うようになっているが、所有権移転がなされていない為に固定資産税の賦課がなされていなく久留米市に約3,000円の損害を与えている。」という主張が妥当であるかどうか。

(4) 求める措置

「久留米市長檜原利則及びH28年当時の総務部長は、速やかに申請に対し固定資産税の賦課を行ない一般財源として処理することを求める。」という措置が妥当であるかどうか。

2 請求人の証拠の提出及び陳述

地方自治法第242条第6項の規定により、証拠の提出及び陳述の機会を、平成29年10月3日に久留米市庁舎において設ける旨を、本件請求人に対し連絡したところ、請求人は請求の内容について陳述を行った。

(1) 陳述に関して提出された文書

（「第2 請求書及び事実証明書の内容」のとおり）

(2) 陳述人

仲 光信 （請求人）

3 関係機関の職員に対する調査等

本件措置請求に係る事実に関連ある部局である久留米市総務部、同市民文化部に対し、関係書類等に係る調査を行うとともに、それらの部等の下記職員から事情等を聴取した。

〔事情等聴取対象職員〕

総務部財産管理課長、同課課長補佐、同課事務主査

市民文化部資産税課長、同課主幹

第4 監査の結果

1 監査対象事項に係る事実等

「第3 監査の実施 1 監査の対象」に述べた内容に基づき事実関係の確認を行った。提出された資料や事情等の聴取によって把握した内容は、以下のとおりであった。

(1)請求に係る財務会計行為に関する事実関係

・請求書に記載の三潴町高三潴4105-3（以下、「当該土地」）の土地について、久留米市は平成28年7月7日に×××と市有財産売買契約書を締結し、翌年2月9日に×××への所有権移転登記が完了していることが全部事項証明書により確認できた。

・土地売買契約書は、久留米市（甲）と当該土地の買受人（乙）との間で交わされた契約書で、

| |
|---|
| <p>土地売買契約書</p> <p>(略)</p> <p>(売買物件の登記)</p> <p>第4条 売買物件の登記は、乙が自ら行うものとし、甲は売買物件の所有権が乙に移転した後に、登記を承諾する書面を乙に交付する。</p> <p>2 乙は、第1項に規定する所有権の登記を、所有権の移転した日から30日以内に行わなければならない。</p> <p>3 乙は、前項による登記を完了したときは、遅滞無く登記事項証明書等の所有権移転が終了したことを証する書面を添えてその旨を甲に通知しなければならない。</p> <p>4 所有権の移転登記に要する登録免許税その他本契約により生じる費用は、乙の負担とする。</p> <p>(略)</p> <p style="text-align: center;">平成28年7月7日</p> <p style="text-align: center;">甲 住所 氏名 ㊟</p> <p style="text-align: center;">乙 住所 氏名 ㊟</p> |
|---|

とあることを確認した。

・固定資産税とは、賦課期日（1月1日）現在の土地、家屋及び償却資産（以下これらを「固定資産」という。地方税法第341条第1号に規定）の所有者に対し、固定資産の価格をもとに算定される税額を、その固定資産の所在する市町村が課する税である。その納税義務者は賦課期日現在で土地登記簿又は土地補充課税台帳に所有者として登記または登録されている者であり、賦課期日後に売買等により所有者の変更があった場合においても、賦課期日現在の固定資産の所有者がその年度の固定資産税の納税義務者となる（地方税法第343条第1項及び第2項前段並びに第359条に規定）。当該土地の課税状況について土地（補充）課税台帳（閲覧用）で確認したところ、平成29年1月1日現

在の納税義務者は久留米市であることが認められた。

・地方税法第343条第2項後段には、固定資産の所有者として登記又は登録されている固定資産税の非課税団体（国、都道府県、市町村など）が賦課期日前に所有者でなくなっているときは、当該土地を現に所有している者を納税義務者とする規定されていることを確認した。

(2)請求に係る財務会計行為の違法性又は不当性についての主張に関する事実関係

ア 「久留米市は、売買物件の登記については、土地売買契約第4条により申請者において遅滞なく（30日以内に）所有権登記移転を行うようになっているが、所有権移転がなされていない為に固定資産税の賦課がなされていなく久留米市に約3,000円の損害を与えている。」という主張について

・土地売買契約書第4条第2項に、所有権の移転した日から30日以内に所有権移転登記を行わなければならないとあり、所有権の移転した日とは同契約書第5条に乙が売買代金全額を甲に納付したときとある。乙が平成28年7月7日に土地代金を納付していることを確認した。

・所有権移転登記が平成29年2月9日になされていること、また、平成29年1月1日現在の土地所有者は久留米市であることを確認した。久留米市は非課税団体であるため、固定資産税額は賦課されていなかった。

イ 「登記原因証明情報及び委任状が発行されているが、それ以前に行われた所有権保存登記及び分筆登記は職員登記で行われたと推察できるが、申請人が行うべきものであり違法である。」という主張について

・所有権移転登記を行うにあたり必要となる登記原因証明情報及び委任状が、平成28年7月14日付で発行されていることを確認した。

・所有権保存登記及び分筆登記については、久留米市が囑託登記をしていることを確認した。

2 請求人の主張とそれに対する久留米市の説明等

請求書及び陳述の内容と、それに対する久留米市の説明等の概要は、以下のとおりである。

(1)本件財務会計行為の違法性について

請求人の主張は次のとおりであった。

久留米市は平成28年7月7日に当該土地を久留米市在住の×××に有償譲渡した。その土地の売買契約書第4条を見ると、買受人は所有権移転の日から30日以内に所有権の移転登記を行うこととされているが、実際は、29年2月9日に登記されている。このように契約書通りの登記がなされなかったために、新たな土地の所有者にかけるべき固定資産税が賦課されていない。本来であれば、土地の売買契約を所管した財産管理課が、固定資産税の賦課事務を所管している資産税課へ、公有財産の有償譲渡及び所有権が移転した旨の文書を出すべきではないか。そうしていれば、資産税課は平成29年度の固定資産税の賦課を行い得たはずである。このことは、久留米市が不法に固定資産税に賦課を怠っているということである。

また、今回有償譲渡した土地は、久留米市所有の土地を分筆した土地であるが、その部分の所有権保存登記及び分筆登記については久留米市で行っていると推察している。これについては、平成17年2月21日に久留米市が国から法定外公共物の譲与を受けた際に、無地番の土地の登記をどのようにしていくのかについて、福岡県の用地課、財務省福岡財務支局と協議の上、当時の久留米市都市建設部路政課と同市総務部財産管理課で次のように話し合いをした経緯がある。既に保存登記されている、あるいは

は所有者が明らかな物件については分筆のための測量は所有者に行ってもらいが、その登記事務については路政課で行う。しかし、無地番の土地及び表示登記もなされていない物件については、表示登記、所有権保存登記、分筆登記、所有権移転登記まですべて本人に行ってもらい、財産管理課はそのように指導するとしていた。しかし、それを今回のように表示登記、分筆登記を久留米市の方で行ったとすれば、利益供与ではないか、また職員は職務以外のことをしたことになり、職務専念義務違反当たらないかと考えられる。

加えて、平成28年6月7日に公共用財産の用途廃止申請が行われ、7月7日に土地売買契約が成立しているが、経験上、一般的には2か月から3か月を要するはずであり、今回の事例は非常に不自然である。昭和63年からは事前に用途廃止事前協議を出すようにしてきているが、それでも用途廃止申請から契約成立までが1か月という、これだけの早い事務処理をしているのは、何か外圧があるのかと考える。

これに対し、久留米市は、次のように説明した。

当該土地は、平成29年2月9日に久留米市から×××へ所有権移転登記が完了し、その土地に係る固定資産税は、平成29年1月1日現在の登記名義人が久留米市であり非課税となっている。

当該土地の売買に際し、×××と久留米市との間で締結した土地売買契約書は、里道、水路等の法定外公共物を売却する際の一般的な契約書であり、その主な内容としては売買代金、物件の登記、所有権の移転、引渡し日、瑕疵担保、条件等について定めている。当該契約書第4条は、売買物件の登記について定めており、その内容は次の4点である。①所有権者の登記は申請者が行うこと。そのために必要な書面は久留米市が交付すること。②申請者は所有権移転の日から30日以内に登記を行うこと。③申請者は登記完了後に登記事項証明書等の所有権移転が完了したことがわかる書類を提出すること。④登録免許税等の費用は申請者が負担すること、である。同条により、財産管理課では登記が完了したときは、登記が終了したことを証する書面の提出を求めている。提出がない場合は、通常、申請者や担当の土地家屋調査士等に電話等で確認を行い、速やかに登記するよう要請している。また、登記全部事項証明を法務局で取得し確認することもある。今回も同様に電話確認や法務局での確認を行っている、と説明する。

当該土地に係る所有権保存登記と分筆登記の経緯であるが、登記全部事項証明書によると、所有権保存登記は平成28年6月17日、分筆登記は6月21日で完了している。まず、所有権保存登記は、三潞総合支所環境建設課が嘱託登記を行っており、分筆登記前の地番4105-1の登記簿では、表題部の所有者は三潞郡三潞町であり、所有権保存により権利部に久留米市が所有者として記載されている。所有権保存登記は不動産登記法第74条において、次の者以外は所有権保存登記の申請ができないと定められている。①表題部の所有者又はその相続人、その他の一般継承人。②所有権を有することが確定判決によって確認された者。③収用によって所有権を取得した者。本件は②③に該当しないため、①の表題部所有者の三潞郡三潞町の承継者である久留米市以外の者が所有権保存登記の申請をすることはできない。次に、分筆登記も、三潞総合支所環境建設課が行っており、同じく不動産登記法第39条において、分筆又は合筆の登記は表題部の所有者又は所有権部の登記名義人以外の者は申請することはできないとあり、久留米市以外の者が分筆登記の申請をすることができない。分筆の前提となる測量等にかかる費用等は申請者の負担になっているが、当該土地を売却する前提となる所有権保存登記及び分筆登記については、所有者である久留米市以外の者が申請をすることができないため、久留米市が行ったものであり、違法性はないと主張している。

公共用財産の用途廃止申請から土地売買契約締結までの期間については、平成28年1月22日付で

×××から路政課へ「道路・水路（公共用財産）の用途廃止事前協議書」が提出され、1月29日に受付し、2月4日に「公共用財産の用途廃止等事前協議書（通知）」を交付し、用途廃止が可能であることを回答している。その際用途廃止の条件として、申請者による測量等の条件整備を求めている。その後6月7日付で×××から路政課へ「公共用財産の用途廃止申請書」が提出され、6月8日に受付している。これがいわゆる用途廃止の本申請であり、事前協議から約4か月経過しており、その間に申請者においては、用途廃止の条件であった図面の作成等が行われた。これを受け、路政課が6月14日に公共用財産の用途廃止を決定し、財産管理課に対して同日付で「公有財産引継書」を提出し財産の引継を行い、財産管理課は6月17日付で引き継ぎを受けたことを路政課に回答している。その後、6月20日付で×××から財産管理課へ「普通財産譲渡申請書」が提出され、7月7日に土地売買契約書を締結している。6月7日の用途廃止の本申請から7月7日の土地売買契約までの期間は1か月を要していることになり、通常と同様の期間で、不自然に早いということはない。また、1月22日の事前協議から7月7日の土地売買契約までの期間で考えると、約5か月を要しており、これも通常と同様の期間と認識している、と説明する。

(2) 本件財務会計行為による損害に関する主張について

請求人は、契約書通りに当該土地の所有権移転の日から30日以内に所有権移転登記が行われていれば、約3,000円程度の固定資産税が賦課されていたと考えられるが、久留米市がそれを怠っているため損害が発生していると主張する。

これに対し久留米市は、契約書の第4条第3項で「乙は、前項による登記を完了したときは、遅滞無く登記事項証明書等の所有権移転登記が終了したことを証する書面を添えてその旨を甲に通知しなければならない」としており、財産管理課では登記が完了したときは、登記が終了したことを証する書面の提出を求めている。提出がない場合は、通常、申請者や担当の土地家屋調査士等に電話等で確認を行い、速やかに登記するよう要請している。また、登記全部事項証明を法務局で取得し確認することもある。今回も通常と同様に電話確認や法務局での確認を行っている、と説明する。

固定資産税の賦課については、毎年1月1日の賦課期日時点での固定資産の所有者に課税している。所有者というのは原則として登記簿に記載、登記がなされた者である。所有者は毎年売買や相続等で変わることがあるが、これらは法務局から久留米市へ登記済通知があり、資産税課ではその通知に基づき地目の変更や所有者の変更等を把握し、固定資産税を賦課する流れとなっている。また、久留米市の公有財産を第三者へ有償譲渡し所有権移転を行った場合、通常資産税課への連絡等は行っていない。仮に、所有権移転が明らかな場合でも所有権移転登記が未了の場合は、原則として資産税課では賦課期日時点の登記名義人に賦課をしている。当該土地の平成29年1月1日現在の登記名義人は久留米市であり、固定資産税は非課税となっている。登記済通知については、2月17日に法務局から資産税課へ通知され、6月23日に資産税課の固定資産税システムへ入力を行っている。但し、固定資産税は台帳課税主義が原則であるが、その例外規定もある。それは、久留米市のような非課税団体からの払い下げにより、現に所有しているものを所有者として課税するというものであり、今回の案件がこういったケースに該当する場合は、固定資産税の賦課を更正する、と説明する。

3 判断

監査対象とした事項についての判断を以下に述べる。

- (1) 当該土地に係る土地売買契約第4条には申請者において遅滞なく（30日以内に）所有権移転登記を行うようになっているにもかかわらず、登記が遅れたために固定資産税の賦課がなされていないという主張について

固定資産税の賦課については、地方税法第343条第1項において、「固定資産の所有者に課する。」とされ、同条第2項前段において、「前項の所有者とは、土地又は家屋については、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されている者をいう。」と定められている。また、固定資産税の賦課期日は、同法第359条において「固定資産税の賦課期日は、当該年度の初日の属する年の1月1日とする。」と定められている。

地方自治体は、固定資産の所有者の変更については、法務局から通知される登記済通知書によりその事実を把握する。賦課期日後に売買等により所有者の変更があった場合においても、賦課期日現在の固定資産の所有者がその年度の固定資産税の納税義務者となる。

今回、資産税課は、当該土地に係る所有権移転登記が平成29年2月9日に完了していることを、2月17日に福岡法務局久留米支局からの登記済通知書で把握しているが、そもそも固定資産税の非課税団体（国、都道府県、市町村など）における土地の売買を所管する部署が、土地の売買を行った事実等を、固定資産税の賦課を所管する部署に通知することを義務付けるなどの法令等の定めはない。このため、当該土地に係る所有権移転登記が、地方税法第343条第2項後段の規定を適用するケースであるか否かを判断するための情報を、資産税課が把握することができなかったことについて、不自然さはない。

従って、資産税課が平成29年1月1日現在の当該土地の所有者が土地（補充）課税台帳のとおり久留米市であるとしていることについて、不当に賦課を怠っているとは認められない。

- (2) 久留米市は、売買物件の登記については土地売買契約第4条により申請者において遅滞なく（30日以内に）所有権移転登記を行うことになっているが、所有権移転登記がなされていないため本来なされるべき固定資産税の賦課がなされていないと、久留米市に約3,000円の損害を与えているという主張について

財産管理課は、通常通りの事務手続きを踏んでおり、また、資産税課は、平成29年2月17日に福岡法務局久留米支局からの登記済通知書で所有権移転がなされたことを把握しているので、台帳課税主義に基づき賦課期日時点の登記名義人に賦課することには合理性が認められる。

但し、地方税法第343条第2項後段には、所有者として登記されている者が賦課期日前に所有者でなくなっているときは、土地を現に所有している者を所有者とするとの規定があり、これを台帳課税主義の例外規定にとらえ、遡及して納税義務者を更正することは制度上可能であるとされている。

今回のケースにおいては、平成28年7月7日に土地代金全額が納付されたことで所有権移転が完了し、賦課期日（29年1月1日）における当該土地を現に所有している者は×××となる。資産税課では、調査の上、平成29年度の固定資産税の賦課を更正する旨を29年10月31日に決定した。この結果、請求人の主張はその前提を欠くことになる。

- (3) 登記原因証明情報及び委任状発行前に行われた所有権保存登記及び分筆登記は申請人が行うべきという主張について

当該土地に係る登記全部事項証明書によれば、平成28年6月17日受付で所有権保存登記が、また、6月21日受付で分筆登記が行われている。所有権保存登記は、分筆前に行われており、分筆前の地番4105-1の登記簿によれば、表題部所有者は三漕郡三漕町であり、所有権保存により権利部に三漕郡三漕町との合併により承継した久留米市が所有者と記載されている。

一般論として言えば、所有権保存登記については、不動産登記法第74条第1項において、①表題部所有者又はその相続人その他の一般継承人、②所有権を有することが確定判決によって確認された者、③収用（土地収用法（昭和26年法律第219号）その他の法律の規定による収用をいう。第118条第1項及び第3項から第5項までにおいて同じ。）によって所有権を取得した者、以外の者は所有権保存登記の申請ができないと定められている。

本件は、②③に該当せず、①の表題部所有者の三漕郡三漕町の承継者である久留米市以外の者が所有権保存登記の申請をすることはできないため、三漕総合支所環境建設課が囑託登記を行ったことについて違法性は見いだせない。

次に、分筆登記については、不動産登記法第39条第1項において、「分筆又は合筆の登記は、表題部所有者又は所有権の登記名義人以外の者は、申請することができない。」と定めている。

分筆登記を当該土地の所有者である久留米市が行ったことは適法と思われる。

以上のことから、当該土地に係る所有権保存登記及び分筆登記の手続きはいずれも適正に行われたものと判断する。

4 結論

上記のとおり、本件住民監査請求において、対象となりうる事項について監査を行ったが、請求人の主張には理由がないので、本件請求を棄却する。

但し、今回の公共用財産の処分に関する事務処理及び固定資産税の賦課事務については、結果として不合理な状態が生じたので、市内部での連絡を徹底し、税負担の公平性の観点から法令にのっとり、忠実に執行されることを求める。