

監 査 結 果

以下の多治見市職員措置請求について、次の通り決定する。

平成24年5月10日

多治見市監査委員 尾 関 恵 一
多治見市監査委員 仙 石 三喜男

記

請求の受付

1 請 求 人

岐阜県多治見市上野町3-23 佐藤友彦

2 請求年月日

平成24年3月30日

3 請求の要旨

請求人は監査委員に対し、

- (1) 多治見市長古川雅典は、昭和57年7月1日に多治見市旭ヶ丘8丁目30番1の多治見市所有地の内915平方メートル(以下「当該土地」という。)について分筆登記及び所有権移転登記を速やかに行い、その費用を土地売買契約書(以下「本件契約」という。)第7条に従い鈴木兼光(以下「買主」という。)に請求すること
- (2) 多治見市長古川雅典は、当該土地に課せられる固定資産税について消滅時効が成立するまでの5年分について買主に請求すること
の各措置を講ずるべきことを請求する。

4 請求の理由

(1) 請求の要旨(1)について

ア 多治見市は、昭和57年7月1日に買主と当該土地について、本件契約を締結した。

イ ところが、当該土地については分筆登記及び所有権移転登記が行われておらず、その費用を本件契約第7条に従い買主に請求していない。

よって、請求の要旨(1)の措置請求をする。

(2) 請求の要旨(2)について

請求の要旨(1)のとおり、当該土地については分筆登記及び所有権移転登記が行われていないために、課税台帳に登録されておらず課税されていない。

よって、請求の要旨(2)の措置請求をする。

5 請求の要件審査

本請求については、地方自治法（昭和22年法律第67号）第242条所定の要件を具備しているものと認めた。

監査の実施

1 監査対象事項

請求の内容及び陳述並びに請求の要件審査の結果を総合的に判断して、監査対象事項を次のとおりとした。

- (1) 本件契約により、当該土地について分筆登記及び所有権移転登記が行われていないこと、また、本件契約第7条に基づく費用が買主に請求されておらず、従ってその行為は地方自治法第242条第1項の「違法又は不当に財産の管理を怠る事実」に該当するのか。

また、本件契約第7条に基づく費用は、分筆登記及び所有権移転登記に係る費用であるのか。

- (2) 上記(1)の結果、当該土地に係る固定資産税が賦課及び徴収されておらず、従ってその行為は地方自治法第242条第1項の「違法又は不当に公金の賦課、徴収を怠る事実」に該当するのか。

2 監査対象部局

総務部総務課、総務部税務課

3 請求に対する多治見市長の回答

請求人の監査請求に対する多治見市長の見解・意見を求めたところ、回答は次のとおりであった。（平成24年4月12日付け多総第50号意見書及び平成24年4月19日の陳述の聴取）

- (1) 請求の要旨(1)について

分筆登記の手法について現在関係機関と調整中であり、その実施の期限については明言できない。なお、分筆登記に係る費用は、当時と現在とで土地の形状や大きさが大きく異なっており、その費用を売却先に求めることは困難であると考えられる。

- (2) 請求の要旨(2)について

当該土地の課税については、地方税法の規定に従い課税する方針である。ただし、分筆登記完了までに非常に時間を要する可能性が高いと予想されるため、分筆登記を待たず、当該土地の範囲を現地で特定することで課税する方法も視野に入れている。

4 請求人の証拠の提出及び陳述

請求人に対して、地方自治法第242条第6項の規定に基づき、平成24年4月19日証拠の提出及び陳述の機会を与えた。そこにおいて請求人は、「多治見市職員措置請求書の実証証明書（追加）」（平成24年4月19日付け）と題する書面を提出して、次のことを述べ、新たな証拠を提出した。

- (1) 課税について

多治見市長古川雅典は、意見書において、固定資産税について課税する方針であると述べているものの、その期限は明示されていない。

地方税法第18条には、地方団体の徴収金の徴収を目的とする地方団体の権利は、法定納期限の翌日から起算して五年間行使しないことによって、時効により消滅するとあり、ここにある法定納期限は4月末日である。4月末日までには、あと数日を残すだけである。それまでに課税をしなければ当該土地の平成19年度分の固定資産税は時効消滅してしまう。

よって、4月末日までに課税できないのであれば、地方税法第18条の2に規定される「時効の中断及び停止」の措置を行うよう監査委員の監査措置を期待する。

(2) 全筆求積

当該土地は、現在も分筆はされていないため、所有権移転登記をするには分筆登記が必要となるが、本件契約のあった昭和57年7月1日から現在に至るまでに、分筆及び合筆を繰り返し、現在は旭ヶ丘8丁目29番90に変わっている。また、地積も本件契約締結当時は5,237㎡であったものが、現在は19,133㎡と4倍近くになっている。さらに、平成17年3月に不動産登記法の改正があり、全筆求積をしなくてはならなくなったことが、本件契約当時より当該土地の分筆登記を困難なものにしたのである。

以上の状況により意見書では、「分筆登記完了までに非常に時間を要する可能性が高いと予想される」あるいは、「分筆登記に係る費用は、当時と現在とで土地の形状や大きさが大きく異なっており、その費用を売却先に求めることは困難である」と言っている。

確かに、現在の当該土地のある旭ヶ丘8丁目29番90は19,133㎡もあり、それを測量して全筆求積するには莫大な費用が必要であり、また、隣接する地権者の数も多くその同意を得るには相当な時間を要するものと思われる。

請求人が法務局に聞いたところ、全筆求積が基本ではあるが不動産登記準則第72条第2項の規定に従えば特別の事情があるときに限り全筆求積は必要ないとのことであった。また特別の事情として、3,000㎡以上の分筆で分筆後の土地の一方がその5%未満となるときも該当するとのことであった。当該土地のある旭ヶ丘8丁目29番90の地積は19,133㎡であり、分筆後の土地の一方は915㎡であるため、この特別の事情に該当するが、後日法務局に確認したところ、この広大な土地とわずかな土地の取扱いは山林の場合の取扱いということであったため、当該土地については適用にならないかもしれない。しかし広大な土地のため立会人が多く測量が困難との理由があれば不動産登記準則第72条第2項が適用になるとのことであった。

以上のように当該土地の分筆は不動産登記準則第72条第2項に該当し、同項に従えば全筆求積は必要なく時間と費用は意見書でいうほどかからないものと思

われる。

(3) 公図

当該土地は、本件契約に添付された図面によればこの公図の36-1と書いてある土地の南側に位置する。しかしながら、公図上では36-1とその南側にある30-2及び30-8の間は非常に狭小で、公図上に当該土地を記入することは困難で地図の訂正が必要であるように思われる。そして、もし地図の訂正をした場合、全筆の測量が必要となり莫大な費用がかかることとなる。

そのため、請求人は費用をかけないで公図上に当該土地を記載する方法はないかと、法務局に聞いたところ、基本的には地図の訂正をするのだが、公図上では36-1とその南側にある30-2及び30-8の間に僅かに空白があるのでその間に線を引いて当該土地の位置が示されれば可能であるというものであった。

このような方法で当該土地を公図に記載すれば本件契約を締結した当時でも今でも、公図に記載する費用はそれほどかからないのである。

(4) 費用負担

多治見市長古川雅典は、「分筆登記にかかる費用は、当時と現在とで土地の形状や大きさが大きく異なっており、その費用を売却先に求めることは困難であると考えます。」と言っているが、費用負担を決めるのは、費用の多寡ではないはずである。少なければ相手に請求し、多ければ多治見市が持ち相手に請求しない、そんな馬鹿げた論理はない。また、当時と現在とで土地の形状や大きさが大きく異なって費用が増えたから、相手に請求するのが困難だという論理も、おかしいものである。

基本的には、費用負担は契約書に書くものであり、当該土地の本件契約の第7条には、「甲は、売買代金の支払完了後、乙より登記請求があったときは、すみやかに所有権移転の登記を囑託するものとし、これに要する経費は、乙の負担とする。」というように、所有権移転登記の費用は乙の負担、すなわち買主の負担と取り決められているのである。

当該土地の所有権移転登記をするには、分筆登記をしなければできない。すなわち分筆登記は所有権移転登記には必要なものであり、所有権移転登記に付随するものであることから、分筆登記の費用も買主が負担するのが当然である。

さらに、当該土地の売買の原因は、買主が経営するテニスクラブの用地の開発のためである。もし当該土地を使わなければ、買主が所有している旭ヶ丘8丁目36番1の土地だけでは公道に出ることはできず、テニスクラブの用地としての開発ができないのである。

従って、売買の原因者が売買によるメリットを享受するのであるのだから、その登記に必要な費用を負担するのは当然なことである。

監査の結果

本件請求についての監査の結果は、合議により一部理由があると認め、次のように決定した。

1 結論

- (1) 本件契約において、当該土地について分筆登記を行った上で所有権移転登記を速やかに行うよう求める請求人の主張には理由があると認める。
多治見市長古川雅典は、平成25年3月31日までに本件契約に基づき当該土地について分筆登記を行った上で所有権移転登記を行うよう努められたい。
また、所有権移転登記の費用を本件契約第7条に従い請求するよう求める請求人の主張には理由があると認める。
多治見市長古川雅典は、登記完了後速やかに所有権移転登記に係る費用を買主に請求されたい。
一方、請求人が分筆登記に係る費用を買主に請求するよう求める部分については、理由がなく棄却する。
- (2) 当該土地にかかる固定資産税について買主に賦課及び徴収をするよう求める請求人の主張には理由がなく棄却する。

2 監査対象事項(1)について

- (1) 昭和57年7月1日に当該土地について、多治見市と買主が本件契約を締結したことは争いのない事実である。
- (2) 次に本件契約に基づく当該土地の売買代金が支払われたかどうかについては、多治見市が提出した買主が保管する納入通知書兼領収証書の写しによれば昭和57年7月1日及び昭和58年2月1日に納入された事実が認められ、また同じく多治見市が提出した昭和57年度の歳入歳出決算説明書からも納入の事実が認められた。
- (3) 次に本件契約第7条に規定される、買主からの請求があったかどうかについては、事務手続上、登記の請求に関する様式が定められておらず、その事実を証する資料はなく、請求の事実については確認できないが、昭和36年最高裁が「真実の権利関係に合致しない登記があるときは、その登記の当事者の一方は他方に対し、いずれも登記をして真実に合致させることを内容とする登記請求権を有する」としていることから、買主だけでなく、売主にも真実の権利関係に合う登記を行う必要がある。
- (4) 以上から、本件契約は成立し売買代金の支払も完了しているので、本件契約第7条に基づき、多治見市は速やかに所有権移転登記を囑託し、これに要する経費を買主に求める義務が生じることとなる。
よって、多治見市長は、法務局と十分な協議を行い、当該土地について、分筆登記を行った上で所有権移転登記を行うよう努められたい。
なお、当該土地については、現在、旭ヶ丘8丁目29番90の一部となっており、旭ヶ丘8丁目29番90は地積が19,133㎡と広大であるため、分筆登記の手続に相当の期間を要すると思料したため、措置を講ずる期間を平成25年3月31日としたものである。
- (5) ところで、請求人は、本件契約第7条に規定される所有権移転登記の費用には、分筆登記の費用も含まれると主張することについて検討する。
請求人は、当該土地の所有権移転登記をするには、分筆登記をしなければなら

ず、分筆登記は所有権移転登記には必要なものであること、売買の原因者が売買によるメリットを享受することから、その登記に必要な費用を買主が負担するのは当然であると主張する。

確かに、所有権移転登記を行うには分筆登記が必要であるとしても、それをもって分筆登記に係る費用も所有権移転登記の費用に当然に含まれるとは言うを得ないものと判断する。また、登記に係る費用をどちらが負担するのかについては、民法第485条「弁済の費用」の規定によれば、原則として債務者の負担とされており、本件契約においては分筆登記及び所有権移転登記に係る費用がそれにあたり、売主が登記する債務を負担することになる。買主に登記に係る費用を負担させるのであれば別段の意思表示を特約として記載しておくべきである。これを本件契約にあてはめれば、特約として記載があるのは、所有権移転登記に係る費用であり、分筆登記に関しては記載がない。

よって、分筆登記に係る費用については、民法に定めるところにより売主である多治見市の負担とすることが相当であり、その部分においては理由がないと判断した。

3 監査対象事項(2)について

- (1) 固定資産税は、地方税法第343条第1項の規定により、固定資産の所有者に課され、同条第2項では「所有者とは、登記簿に登記をされている者をいう。」と規定されており、当該土地については所有権移転登記がなされておらず、請求の提出があった平成24年3月30日の時点においては、買主に対して固定資産税は課されていない。
- (2) 当該土地の固定資産税については、監査請求の時点では固定資産税の賦課及び徴収を怠るものと言わざるを得ないものの、現在では地方税法の規定に基づき平成24年5月1日(平成19年度の法定納期限は平成19年5月1日)において既に課税を完了していることから、賦課及び徴収を怠る事実は是正されていると認められ、理由がないと判断した。