

公売参加の手引き

不動産公売の概要

不動産公売は、町税等の滞納により差し押さえた不動産を売却し、その売却代金を滞納町税等に充当する、滞納処分の一環としての処分です。少しでも高額で落札となるよう、また、公正を期すため入札により行います。公売のおおまかな流れは以下のとおりです。

1. 公売公告
2. 公売保証金納付・入札・最高価申込者決定
3. 売却決定・代金納付
4. 所有権移転手続き
5. 登記済証の交付

公売参加資格（国税徴収法第92条、第108条第1項ほか）

原則として、定められた公売保証金を納付すれば誰でも参加することができます。ただし、次に該当する場合は、公売財産を買い受けることができません。

(ア) 滞納者、町税に従事する税務職員等、入札者の公売参加を妨害した者、不当な価格引き下げ等で連合した者、偽りの名義で買受けの申込みをした者、正当な理由なく納付期限までに代金を納付しなかった買受人、故意に公売財産の価値を減少させた者等

(イ) 公売財産が農地等の場合には、買受適格証明書を有しない者

入札（国税徴収法第101条第1、2項）

(ア) 入札に際しては、あらかじめ公売財産を確認し、登記制度のあるものについては、関係公簿等を閲覧するなどした上で入札してください。なお、公売財産が土地の場合、その境界については隣接地所有者と協議してください。

(イ) 入札書は当日会場でお渡しします。郵送、電子による入札は行いません。

(ウ) 入札書には売却区分ごとに、区分番号、住民登録上の住所氏名、法人にあっては商業登記簿上の居所名称を丁寧な書体で記載してください。一枚の入札書で複数の入札を記載したり、ひとつの売却区分に複数の入札を行った場合は無効となります。書き損じた場合は訂正せず、新しい用紙を使用してください。

(エ) 一度提出した入札書は、引き換えたり、変更又は取り消すことはできません。

- (オ) 不動産を共有するために数人が共同して入札を行う場合には、共同者各人の住所氏名を連署していただき、各人の持分を記載してください。この場合、共同入札用の入札書をご使用いただきますので、受付でその旨を申し出てください。
- (カ) 代理人が入札する場合は、入札に先立ち、代理権限を証する委任状を提出してください。
- (キ) 架空の名義または、他人の名義を使わないでください。
- (ク) 公売財産が農地等の場合は、都道府県知事又は農業委員会の発行する買受適格証明書を提出してください。
- (ケ) 入札金額を記入する際には、入札金額の前に「金」または「¥」の文字をつけてください。

公売保証金の納付及び返還（国税徴収法第 100 条）

入札をする前に、売却区分番号ごとに定められた金額の公売保証金を納付していただく必要があります。公売保証金は入札当日、会場で受け付けます。現金又は小切手（東京手形交換所参加地域を支払地とする銀行、信用金庫振出の預金小切手に限る）をご持参ください。

なお、入札の結果、その公売財産を買い受ける資格を得られなかった方の公売保証金は、公売終了後にお返しいたします。

開札の方法（国税徴収法第 101 条第 3 項）

入札終了後、所定の時間に入札者の面前で行います。ただし、入札者が開札の場にはいないときは、公売事務に従事していない職員の立会いのもとに行います。

最高価申込者の決定（国税徴収法第 104 条第 1 項）

公売財産が課税財産であるか否かを問わず、公売財産の売却区分番号ごとに、入札書の「入札価額」欄に記載された金額が見積価額以上で、かつ、最高の価額である者に対して行います。

次順位買受申込者の決定（国税徴収法第 104 条の 2）

最高価申込者に次ぐ高い価額（見積価額以上で、かつ、最高入札価額から公売保証金の額を控除した金額以上であるもの）による入札者から、次順位による買受けの申込みがあるときは、その者を次順位買受申込者とします。

なお、次順位買受申込者が 2 名以上あるときは、くじで決定します。

再度入札（国税徴収法第 107 条）

入札者がいないとき、又は入札価額が見積価額に達しなかったときなどに行うことがあります。その場合には、その旨を告げて直ちに行われます。

追加入札（国税徴収法第 104 条第 2 項）

開札の結果、最高価申込者となるべき者が2名以上いる場合は、その入札者の中で追加入札を行い、追加入札の価額がなお同額のときは、くじで決定します。

- (ア) 追加入札の価額は、当初の入札価額以上としなければなりません。
- (イ) 追加入札をすべき者が入札をしなかった場合、又は追加入札の価額が当初の入札価額に満たない場合は、公売実施の妨害とみなし、次回以降の不動産公売の入札に参加できないことがあります。

売却決定（国税徴収法第113条）

公売公告に記載した日時に、最高価申込者に対して行います。

買受代金の納付（国税徴収法第115条第1、3項）

買受人は、売却決定を受けた後、公売公告に記載した納期限までに、公売保証金を控除した買受代金の残額を一括で納付していただきます。現金又は小切手をご持参ください。

権利取得の時期（国税徴収法第116条）

買受人は、買受代金の全額を納付したときに、公売財産の権利を取得します。

ただし、農地等については、都道府県知事等の許可があったときに移転することとなります。

なお、買受代金納付後に生じた財産の毀損、盗難及び焼失等による損害の負担は、買受人が負うこととなります。

財産の引渡しの方法

公売財産が不動産の場合には、町は引渡しの義務を負いません。

権利移転手続き（国税徴収法第121条、第123条）

公売財産の権利移転は、その費用（権利移転登記の登録免許税）を買受人にご負担いただいて、町が行います。農地等である場合は、都道府県知事等が発行する権利移転の許可書など、必要書類を提出していただきます。

売却決定の取り消し（国税徴収法第115条第4項、第117条ほか）

次に該当する場合は、売却決定を取り消します。

- (ア) 買受代金の納付前に、滞納町税完納の事実が証明されたとき
- (イ) 買受代金をその期限までに納付しないとき
- (ウ) 最高価申込者が国税徴収法第108条第1項各号のいずれかに該当し、同条第2項の規定が適用されたとき

買受申込等の取り消し（国税徴収法第114条）

買受代金の納付期限前に、滞納処分続行の停止があった場合には、最高価申込者及び次順位買受申込者並びに買受人は、その停止されている間は、その入札又は買受けを取り消すことができます。

公売保証金の帰属等（国税徴収法第 100 条第 3 項、第 108 条第 3 項）

買受人が買受代金をその納付期限までに納付しないことにより、売却決定が取り消された場合は、その者の納付した公売保証金は、公売に係る滞納町税に充て、なお残余がある場合には、これを滞納者に交付します。

また、国税徴収法第 108 条第 2 項の処分を受けた者の納付した公売保証金は、雑収入として町に帰属します。