

不動産公売ガイドライン

入札にあたって

(記載内容をよくお読みください)

幡多広域市町村圏事務組合租税債権管理機構

幡多広域市町村圏事務組合理税債権管理機構公売ガイドライン

幡多広域市町村圏事務組合理税債権管理機構一般公売(主として不動産公売)にご参加いただく前に、以下のガイドラインをよくお読みください。

参加された場合、内容に同意したものとみなします。

1 公売参加・買受資格

下記のいずれかに該当する方は、幡多広域市町村圏事務組合理税債権管理機構不動産公売に参加し入札することができません。

また、(1)から(3)までに該当する方は、代理人を通じて参加することもできません。

- (1) 国税徴収法第 92 条（買受人の制限）又は同法第 108 条第 1 項（公売実施の適正化のための措置）に該当する方
- (2) 当機構ガイドラインに記載された事項を承諾又は遵守できない方
- (3) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）第 2 条第 6 号に規定する暴力団員又は暴力団員でなくなった日から 5 年を経過しない者（以下「暴力団員等」という。）及び暴力団員等と密接な関係を有する者
- (4) 20 歳未満の方(ただし、親権者等が代理人として参加する場合を除く。)
- (5) 日本語を完全に理解できない方(ただし、代理人が日本語を完全に理解できる場合を除く。)

農地等物件によって買受人となる資格が制限されている場合、参加することができないことがあります（入札される公売財産が「農地」である場合には、農地法の規定により、公売財産の所在地の農業委員会の交付した買受適格証明書を提出又は呈示しなければ公売に参加できません）。

また、代理人による入札の場合、その代理権限を証する委任状が必要となります。

公売参加にあたっての注意事項

(1) 公売参加者などが国税徴収法第 108 条第 1 項に掲げる行為をしたとき、執行機関は同条に基づき、入札をなかつたものとするなどの処分を行うことがあります。当該処分を受けた公売参加者などは、以後 2 年間、当該執行機関の実施する公売に参加すること又は代理人となることができません。また、処分を受けた公売参加者などの納付した公売保証金があるときは、その公売保証金は没収し、返還しません。

また、同条第 5 項に基づき、公売不動産の最高価申込者及び次順位申込者（以下、「最高価申込者等」という）又は自己の計算において最高価申込者等に公売不動産の入札等をさせた者が暴力団員等に該当する場合（法人の役員を含む）は最高価申込者等とする決定を取り消します。

なお、以下は第 108 条第 1 項に掲げる行為に該当します。

ア. 売却決定を受けても買受代金の納付期限までにその代金を故意に納付しない行為
イ. 偽りの名義により又は第三者をかたって公売に参加する行為

(2) 入札に先立って公売保証金を納付してください。

(3) 公売参加者は国税徴収法第 99 条の 2 の規定に基づく暴力団員等ではないことの陳述書等を入札開始までに機構へ提出してください。

また、次のいずれかに該当する場合は、陳述書と併せて指定許認可等を受けていることを証する書類の写しを提出してください。

ア. 宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号）第 3 条第 1 項の免許

イ. 債権管理回収業に関する特別措置法（平成 10 年法律第 126 号）第 3 条の許可

(4) 公売参加者などは、あらかじめ執行機関において閲覧に供されている公売公告などを確認し、関係公簿などを閲覧するほか、十分な調査を行ったうえで公売に参加してください。

また、機構が下見会を実施する財産については、下見会で財産を確認してください。

2 個人情報の取扱い

機構は「最高価申込者」又は「次順位買受申込者」の決定を受けた方については、収集した個人情報を国税徴収法第 108 条に定める公売実施の適正化のための措置などを行うことを目的として利用します。

また、四万十市暴力団排除条例(平成 23 年条例第 3 号) 第 8 条又は第 12 条各項に基づき収集した個人情報を提供する場合があります。

3 公売保証金

物件ごとに定められた公売保証金を、入札する前に納付していただく必要があります。公売保証金は現金又は口座振込での納付となります。

公売保証金の納付と引き換えに入札書をお渡しします。公売保証金をお預かりする期間利息はつきません。落札された場合、お預かりした公売保証金を買受代金に充当します。

4 入札書の記載方法等

入札書への記載はボールペンや万年筆・インクペンをお使いください。文字は読み間違いのないよう丁寧に書き、金額の訂正ができないように頭部に「¥」（又は「金」）と表示し、記載ください。金額の訂正はできませんので、書き損じた場合は受付にて新たな入札書と交換ください。

なお、見積価格以下での入札、又は架空名義、他人名義を使用しての入札は妨害行為となります。

住所氏名は、買受人となられた場合その記載どおりに登記しますのでご注意ください。

共同入札される場合は、それぞれの住所氏名とともに持分を記載ください。代理人が入札される場合は、入札者の住所氏名に続けて「代理人」と表記し、代理人の住所氏名を記

載ください。

なお、いったん行った入札は取消することができません。

5 開 札

入札書の開札は、入札終了後速やかに、入札者の面前で行います。

6 最高価申込者の決定

入札見積価格以上の入札者のうち、最高の価格で入札された方を「最高価申込者」として決定します。ただし、最高の価格による入札者が 2 人以上あるときは、その方々で再入札を行います。再度同額となった場合は、くじにより最高価申込者を決定します。

なお、再入札の入札価格は当初入札価格以上であることが必要です。

7 次順位買受申込者の決定

最高価申込者の入札価格に次ぐ価格で入札された方で、以下の条件を満たす価格以上で入札された方は、「次順位買受申込者」となることができます。

【条件】(次ぐ価格で入札された方)の入札価額 \geq 最高価申込者の入札価額(落札額)－
公売保証金の額

※例えば落札額 3,000,000 円で公売保証金 200,000 円の物件であれば、2,800,000 円以上で入札されていた第 2 位の方が次順位買受申込者となることができます。

最高価申込者とその決定を取消されたとき、次順位買受申込者に対して売却決定を行います。

なお、次順位買受申込者となることができる方(かつ、申込み意思がある方)が 2 名以上の場合はくじで決定します。次順位買受申込者となられた場合、公売保証金は一定期間お預かりすることになります。

8 売却決定

公売公告に記載した日時に、最高価申込者に対して売却決定を行います。

※売却決定の日時まで、買受人が暴力団員等に該当しないことの調査の結果が明らかにならない場合は、売却決定の日時及び買受代金の納付の期限が変更される場合があります。

9 代金納付の期限

公売公告に記載した日時まで、落札額から公売保証金を差し引いた金額を納めてください。

10 審査請求等による滞納処分の続行の停止

換価処分(公売のことです)に対して審査請求が行われた場合、その審査請求に対する決定、裁決又は取下げがなされるまで公売が停止されることがあります。

この場合、最高価申込者及び次順位買受申込者の決定を受けた方は、滞納処分の続行が停止されている間、入札・買受申込みを取消することができます。

11 売却決定、最高価申込者の決定又は次順位買受申込者の決定の取消し

以下に該当する場合、売却決定、最高価申込者の決定又は次順位買受申込者の決定は取消となります。

(1)から(3)の場合のみ、納付された公売保証金は速やかにお返しします。(4)又は(5)により取消された場合、公売保証金は没収となります。

(1)売却決定前に差押にかかる滞納税等が完納となった事実が証明されたとき。

(2)売却決定後、買受代金を納付するまでに差押にかかる滞納税等が完納となった事実が証明されたとき。

(3)最高価申込者の決定又は次順位買受申込者の決定を受けた方が、売却決定後、買受代金を納付するまでに国税徴収法第 108 条第 5 項の規定にすることが判明したとき。

(4)売却決定を受けた方が、正当な理由なく買受代金を納付期限までに納付しなかったとき。

(5)最高価申込者の決定又は次順位買受申込者の決定を受けた方が、売却決定後、買受代金を納付するまでに国税徴収法第 108 条第 1 項の規定に該当することが判明したとき。

12 権利移転について

売却決定を受け、かつ買受代金を納付した時点で、その物件の所有権などの権利が移転します。同時に危険負担も移転しますので、それ以降に発生した財産の破損や焼失などの損害については買受人の責任となります。ただし、公売財産を買い受けるために関係機関の承認や許可又は登録が必要な場合は、それらの要件が満たされたときに買受人への権利移転の効力が生じます。

所有権移転登記は機構で行いますが引渡しの義務は負いませんので、占有者との立ち退き交渉や隣地との境界画定についてはすべて買受人において行っていただくこととなります。

登記に関する登録免許税その他の費用は、買受人の負担となります。

所有権移転登記の請求をいただく際、下記の書類が必要となります。

- (1)買受人の住所を証する書面(個人の場合は住民票の写し、法人の場合は法人登記簿謄本等)
- (2)登録免許税相当の収入印紙(固定資産税評価額の 1,000 分の 20)
- (3)市町村で発行する固定資産税評価証明書
- (4)公売財産が農地の場合には、公売財産所在地の農業委員会の許可又は届出受理を証する書面

13 不動産についての注意事項

公売物件は市町村の所有財産ではありませんので、敷地内や内部の下見をすることはできません。

市町村及び機構が発行する広報・チラシ等で確認ください。また、市町村及び機構は公売財産の種類又は品質に関する不適合についての担保責任を負いません。