

加西市（差押不動産）公売の手引き

平成30年11月

1 公売参加資格

「公売」は、市が差押さえた財産を入札などによって売却する制度で、原則としてどなたでも参加することができます。ただし、次に該当する方は、公売財産を買い受けることができません。

- (1) 滞納者、市税に従事する職員等国税徴収法第92条（買受人の制限）に該当する者。
- (2) 入札者の公売参加を妨害した者、不当な価格つり上げ等で連合した者、正当な理由無く代金納付期限までに代金納付しなかった買受人等国税徴収法第108条第1項（入札等の制限）等、法令の規定により買受人になることができない者。
- (3) 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。
- (4) 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。以下「暴対法」という。）第2条第2号から第4号に規定する者（以下「暴力団」という。）。)
- (5) 公売物件を暴力団の事務所その他これに類するものの用に供する目有する者。（注）「これに類するもの」とは、公の秩序又は善良な風俗に反する目的その他社会通念上不適切と認められるもの」をいう。
- (6) 暴対法第2条第6号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）及び暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者（以下これらを「暴力団員等」という。）。（注）暴力団から完全に離脱し更正したものは、ここにいう「暴力団員等」に含めない。
- (7) 自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員等を利用するなどする者。
- (8) 暴力団又は暴力団員等に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持運営に協力し、若しくは関与する者。
- (9) 暴力団又は暴力団員等と密接な関係又は社会的に非難されるべき関係を有する者。
- (10) 暴力団又は暴力団員等であることを知りながらこれを不当に利用する者。
- (11) 上記（4）ないし（10）に該当する者の依頼を受けて入札に参加しようとする者。
- (12) 法人等（法人または団体をいう。）において、法人等若しくはその役員等（法人の役員又は支店若しくは営業所の代表者、団体の代表者、理事等、その他経営に実質的に関与している者をいう。）が、上記（4）から（11）のいずれかに該当する者。

2 公売公告及び見積価額公告

公売公告及び見積価額公告は、原則公売期日の10日前までに市の掲示板などに掲示します。(今回の公売は11月22日から掲示しています。)

公売公告には、公売の条件(公売の方法、日時、場所、買受代金の納付の期限等)や公売財産の内容(名称、数量、状況等のほか公売保証金を要する場合にはその金額)が掲載されていますので、次の事項に留意いただき、事前に十分確認を行ってください。

- (1) 公売財産について、あらかじめ現況等を確認し、登記登録制度のあるもの(不動産など)は登記簿・公図等の関係公簿等を閲覧した上で、公売に参加してください。
- (2) 公売財産の買受人について一定の資格その他の要件を必要とするときは、その旨が公告されており、これらの資格等を有しない者は買受人になることができません。
- (3) 公売は、買受代金の全額が納付される前に、公売財産に係る滞納市税徴収金の完納の事実が証明されたときなど、中止する場合があります。

3 入札、開札及び最高価申込者等の決定等

入札開始30分前には公売場所に入場し、担当職員の説明を聞いてから入札してください。

(1) 入札当日に必要なもの

期日入札の場合には、入札当日に次に掲げるものをお持ちください。

①公売保証金

入札に当たって公売保証金を要する公売物件については、その公売財産ごとに定められた公売保証金の金額に相当する現金又は金融機関振出しで振出日から5日以内の小切手。公売保証金は、公売保証金提供書を添えて公売日に公売会場受付にて入札書の提出前に納付してください。引き換えに公売保証金預かり証及び入札書を渡します。

②身分に関する証明

本人確認のため、来られる方(代理人が入札手続きを行う場合には、代理人本人)の身分に関する証明を呈示又は提出いただくことがありますので、運転免許証等の公的機関発行の証明書等をお持ちください。

また入札者が法人の場合、法人の代表権限を確認させていただくことがありますので、資格証明書や商業登記簿謄本等の代表権限を有することを証する書面を併せてお持ちください。

③委任状

代理人が入札手続きを行う場合には、代理権限を証する委任状(委任者の印鑑証明書を添付のこと)が必要です。委任状の日付は、公売公告日以降

のものを有効とします。なお、法人の代表権限を有しない方（従業員など）がその法人の入札手続きを行う場合にも、代理権限を証する委任状が必要です。また公売財産（売却区分番号）ごとに準備してください。なお共同入札をされる場合は、共同入札者全員から提出が必要です。

④印章（スタンプ式のもの不可）

入札者が個人の場合には本人の印章（認印で可）、法人の場合には代表者の印章、代理人が入札手続きを行う場合には代理人の印章（認印で可）。

⑤収入印紙（200円）

入札者が営利法人又は個人営業者の場合で、落札できなかった公売財産の公売保証金を返還する際に収入印紙が公売財産（売却区分番号）ごとに必要となります。

⑥共同入札代表者の届出書兼持分内訳書

共同入札される方のみ。

(2) 入札

① 入札書の記載要領

入札書の住所（居所）及び氏名（名称）の欄には、個人にあつては住民登録上の住所及び氏名を、法人にあつては商業登記上の所在地及び商号を記載してください。

また入札書は「売却区分番号」ごとに作成してください。

② 入札書の提出にあたっての留意事項

ア 入札書の用紙は、公売会場備え付けのものを使用し、字体は鮮明にインクまたはボールペンで書いてください。郵送、電子による入札は取り扱っておりません。

イ 入札書を書き損じたときは、訂正しないで新たな入札書用紙を使用してください。

ウ 入札書の入札価額の頭部には、「¥」の文字を付けてください。

エ 入札書の記載にあたっては、入札書の注意事項に留意の上、記載もれ及び誤記のないことを確かめた上で提出してください。

オ 一度提出した入札書については、入札時間内であっても引換、変更又は取消しができません。

カ 入札をしようとする者が、一つの公売財産について複数の入札書を提出した場合には、いずれの入札書も無効なものとしします。

キ 入札書には、架空の名義又は他人の名義を使わないでください。

ク 法人が入札する場合には、その入札行為を行う者の役職及び氏名を入札書の適宜の箇所に記載してください。この場合において、その役職名

で代表権限を有するか否か不明の場合には、代表権限を有することを証する書面（商業登記簿に係る登記事項証明書等）を受付時に提出してください。

- ケ 代理人が入札する場合には、代理権限を証する委任状を提出してください。なお、入札者欄に買受人本人の氏名を記入し、その下に代理人の氏名を「代理人 ○○○○」と記入してください。
- コ 共同入札する場合は、共同入札代表者の届出書兼持分内訳書を提出していただく必要があるため、事前に担当課に用紙を請求し、必要事項を記入、押印のうえ公売当日に提出してください。
- サ 加西市暴力団排除条例（平成 24 年加西市条例第 1 号）に規定する暴力団及び暴力団員に該当しない旨の誓約書を入札受付時に提出してください。

（3）開札

開札は入札終了後、公売公告に記載された期日及び場所において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または立ち会わないときは、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。

（4）最高価申込者の決定

最高価申込者の決定は、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「入札金額」欄に記載された金額が見積価額以上で、かつ、最高の価額であるものに対して行います。この場合において、所定の条件を欠いている入札は、入札がなかったものとします。

なお、最高価申込者となるべき同価の最高入札者が 2 人以上あるときは、その入札者間で追加入札をして最高価申込者を定めます。この場合に追加入札の価額がなお同価であるときは、くじにより決定します。

- ①追加入札は、当初の入札価額以上としなければなりません。
- ②追加入札をすべき者が当初の入札価額に満たない価額で追加入札をした場合、又は入札しなかった場合は、国税徴収法第 108 条第 1 項（入札等の制限）の規定が適用されることがありますので留意してください。
- ③追加入札をする場合の公売保証金は、当初に納付した公売保証金を充当しますから、追加して提出する必要はありません。

（5）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限る。）による入札者から、次順位による買受の申し込みがあるときは、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。次順位による買受申込みの催告は、開札の場所において最高価申込者の決定後直ちに行います。

次順位買受申込者の決定は、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「入札金額」欄に記載された金額により行います。

(6) 再度入札

開札の結果、最高価申込者がいない場合は、再度入札を行うことがあります。再度入札は、入札の方法により公売する場合において、入札者がいないとき又は入札者があったがその入札価額が見積価額に達しなかったときに行われることがあります。再度入札が行われる場合は、その実施する旨を告げて直ちに行われます。

4 売却決定

売却決定は、公売公告に記載した売却決定日時に最高価申込者に対して行います。なお、次順位買受申込者に対する売却決定は、国税徴収法第113条第2項（売却決定）に掲げる日に行います。

5 買受代金の納付

売却決定を受けた者は、公売公告に定められた期限までに、買受代金（既に納付した公売保証金を差し引いた額）の全額を現金又は銀行振出小切手（振出日から5日以内）で納付しなければなりません。

6 買受申込みの取り消し

公売財産の換価について、法律の規定に基づき滞納処分の続行の停止があった場合に、最高価申込者、次順位買受申込者及び買受人は、滞納処分の続行が停止されている間は、公売財産の買い受けを取り消すことができます。

7 売却決定の取消し

(1) 最高価申込者又は次順位買受申込者の決定を受けた者について、国税徴収法第108条第2項（最高価申込者等の決定の取消）の規定により最高価申込者の決定又は次順位買受申込者の決定を取り消した場合は、その売却決定を取り消します。

(2) 売却決定に基づく買受代金の納付期限前に、公売に係る市税の完納の事実が証明された場合は、その売却決定を取り消します。

(3) 買受人が買受代金をその納付の期限までに納付しない場合は、その売却

決定を取り消します。

- (4) 最高価申込者等が暴力団員等であることが判明した場合、加西市は売却決定を行わないこととし、売却決定を行った後においてもこれを取り消します。

8 公売保証金の返還、市への帰属等

- (1) 最高価申込者及び次順位買受申込者以外の入札者が納付した公売保証金は、公売終了後に返還（払渡）します。なお、返還を受ける者が営利法人又は個人で営業者である場合には、公売保証金の返還に係る領収書に収入印紙(200円)を貼付し、消印する必要があります。(次順位買受申込者の場合も同様です。)
- (2) 次順位買受申込者が納付した公売保証金は、最高価申込者が買受代金を納付した後（次順位買受申込者に対して売却決定をすることのないことが確定した後）に返還します。
- (3) 最高価申込者又は次順位買受申込者で売却決定を受けた者が納付した公売保証金は、買受代金の一部に充当します。
- (4) 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、その公売に係る市税に充て、なお残余がある場合はこれを滞納者に交付します。なお、国税徴収法第108条第2項（最高価申込者等の決定の取消）の処分を受けた者の納付した公売保証金は、加西市に帰属します。
- (5) 暴力団員等であることが判明したことにより最高価申込者、次順位買受け申込者、及び売却決定の取り消しを受けた者の納付した公売保証金は、加西市に帰属します。

9 権利移転の時期等

(1) 権利移転の時期

買受人は、買受代金の全額を納付した時に公売財産を取得します。

(2) 危険負担移転の時期

公売財産の権利移転に伴う危険負担移転の時期は、買受代金の全額を納付した時です。

したがって、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、買受人が負うことになります。

(3) 権利移転に伴う費用の負担

公売財産の権利移転に伴う費用（移転登記の登録免許税、登記嘱託書の郵送料等）は、買受人の負担となります。

(4) 農地等の権利移転について

公売財産が農地など法令の規定等により認可又は登録を要するものについては、農業委員会等関係機関の認可又は登録がなければ、権利移転の効果は生じません。

1 0 公売財産の引渡しについて

公売財産が不動産である場合、市は引渡しの義務を負いません。また、土地の境界については、隣接地所有者と協議してください。

加西市は公売財産の引渡義務を負わないため、使用者または占有者等に対して明け渡しを求める場合は、買受人が行うことになります。

1 1 権利移転についての必要書類等

買受人が買受代金の全額を納付した時に「所有権移転登記請求書」に次の書類等を添付のうえ提出し、指定した日までに所有権移転登記の請求をしてください。

(1)売却決定通知書

(2)固定資産評価証明書又は同通知書

(3)買受人の住所・所在地等を証する書面

個人の場合：住民票

法人の場合：法人の登記事項証明書

(4)登記関係書類の郵送料

(5)登録免許税の納付済領収証書（登録免許税の額が3万円以下のときは相当額の収入印紙（消印させない。）

(6)委任状（代理人の場合のみ）

(7)公売財産が農地等である場合は、農業委員会等が発行する権利移転の「許可書」又は「届出受理書」が必要です。

(8)その他市が指定するもの

上記書類等を提出する際には印鑑（法人の場合は代表者印・代理人が来られる場合は代理人の印）を持参してください。

1 2 瑕疵担保責任

市は公売物件について瑕疵担保責任を負いません。