

公売参加の手引き

I 参加するにあたって

現地下見会は行いません。公売は現況有姿により行うものであるため、次の一般的事項を十分にご確認の上、公売へご参加ください。

- (1) 公売財産の面積等は公簿上によるものです。あらかじめその現況及び関係公簿等を確認してください。
- (2) 公売財産の明細に記載されている情報以外は回答できません。
- (3) 公売財産の種類又は品質に関する不適合があっても、執行機関（上越市）は担保責任等を負いません。
- (4) 執行機関（上越市）は公売財産の引渡しの義務を負わないため、使用者又は占有者に対して明渡しを求める場合、不動産内にある動産の処理及び鍵の引渡しなどは、全て買受人の責任において行うこととなります。
- (5) 土地の境界については隣地所有者と、接面道路の利用については道路所有者とそれぞれ協議してください。
- (6) 地下埋設物の確認は行っておりません。
- (7) 土壌汚染やアスベストなどに関する専門的な調査は行っておりません。

II 公売の概要

公売は、上越市税などの滞納により差押えた物件を売却し、その売却代金を滞納市税などに充当するという滞納処分の一環の処分です。少しでも高額で落札となるよう、また、公正を期すために入札により行います。

おおまかな流れは以下のとおりです。

- (1) 公売公告
- (2) 公売保証金の提供、必要書類の提出、入札、開札、最高価申込者決定
- (3) 売却決定、代金納付
- (4) 所有権移転登記手続
- (5) 登記済証の交付

III 買受人の制限

公売は原則として、定められた公売保証金を納付すれば、どなたでも参加することができます。ただし、下記の要件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。

- (1) 滞納者等、国税徴収法第92条（買受人の制限）の規定に該当する者。
- (2) 公売への参加等を妨害した者、不正に連合した者、偽りの名義で入札等を

した者、買受代金を故意に納付しなかった者、故意に公売財産を損傷した者等、国税徴収法第 108 条（公売実施の適正化のための措置）の規定に該当する者

- (3) 公売財産が不動産の場合、公売財産の入札時に「陳述書」の提出がない者及び暴力団員等に該当する者（暴力団員に該当する者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。）
- (4) 公売財産が農地の場合等、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場合に、これらの資格を有しない者（買受適格証明書の提出ができない者など）

IV 入札手続

1 公売保証金の提供

公売保証金の提供を要する公売財産については、入札前に公売保証金の提供が必要となります。当日会場で受け付けますので現金をご持参ください。

2 暴力団員等でない旨の陳述書の提出

入札前に、Ⅲ(3)に関する暴力団員等に該当しない旨の陳述書の提出が必要です。陳述書の提出がない場合や記載に不備がある場合は入札が無効になります。

なお、陳述すべき事項について虚偽の陳述をした者は、6 か月以下の懲役又は 50 万円以下の罰金に処せられる場合があります。

また、次の指定許認可等を受けている事業者は、陳述書に指定許認可等を受けていることを証する書類の写しを添付してください。

- (1) 宅地建物取引業法第 3 条第 1 項の免許を受けている場合
- (2) 債権管理回収業に関する特別措置法第 3 条の許可を受けている場合

3 入札

- (1) 入札書は当日会場でお渡しします。郵送による入札、電子情報による入札は取り扱っておりません。
- (2) 入札書には公売財産ごとに、売却区分番号、住民登録上の住所・氏名、法人の場合は商業登記上の本店所在地・名称を丁寧な書体で記載してください。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。
- (3) 一度提出した入札書は、入札時間内であっても引換え、変更又は取り消すことはできません。なお、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。
- (4) 同一人が同一の売却区分番号の公売財産に対して、入札方法にかかわらず

- 2回以上の入札がされた場合は、その入札はいずれも無効なものとなります。
- (5) 代理人が入札する場合は、代理権限を証する委任状を提出してください。
 - (6) 共同入札する場合には、共同入札者の中から代表者を決め、「共同入札にかかわる委任状」、「共同入札者持分内訳書」を提出してください。
 - (7) 公売財産の売却決定は、最高価申込者に係る入札書の「入札価額」欄に記載された金額をもって売却決定します。

4 買受適格証明書

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。

V 開札から代金納付までの手続

1 開札の方法

開札は入札終了後、所定の時間に入札者の面前で行います。ただし、入札者又はその代理人が開札場所にいないときは、公売事務に従事していない職員が立ち会って開札します。

2 最高価申込者の決定及び公告

(1) 最高価申込者の決定

最高価申込者の決定は、公売財産の売却区分番号ごとに、「入札価格」欄に記入（記載）された価格が見積価格以上で、かつ、最高の価格である入札者に対して行います。

最高価額による入札者が二人以上ある場合（同額である場合）には、これらの者の間で追加入札を行って最高価申込者を決定します。また、追加入札による最高価額も同額であるときには、くじで最高価申込者を決定します。

なお、追加入札の入札価額は、当初の入札価額以上であることが必要です。当初の入札価額に満たない価額で追加入札したとき、又は追加入札をすべき者が入札しなかったときは、国税徴収法第 108 条により公売場所への入場、入札などを制限することがありますのでご留意してください。

(2) 最高価申込者の公告

最高価申込者の氏名及び最高価申込価格を公告します。

最高価申込者には後日、「不動産等最高価申込者決定通知書」を送付します。

3 次順位買受申込者の決定及び公告

(1) 次順位買受申込者の決定

次順位買受申込者とは、最高価申込者が買受代金納付日時までに代金納付を行わなかった場合などに、その公売財産を買受けできる権利を有する入札者をいいます。

次順位買受申込者の決定は、公売保証金の提供を要する公売財産で、以下の要件を満たした入札者に対して行います。

- イ 入札価格が最高価申込者の入札価格に次ぐ高い価格であること。
- ロ 入札価格が見積価格以上で、かつ、最高入札価格から公売保証金の額を控除した金額以上であること。
- ハ 上記の要件に当てはまる入札者から、開札の場所において次順位による買受けの申し込みがあること。
 - (イ) 開札の場所に次順位による買受申込みができる者がいる場合
開札の場所で意志確認を行います。
 - (ロ) 開札の場所に次順位による買受申込みができる者がいない場合
入札者に記載された連絡先に電話連絡の上、次順位買受申込みの意志確認をします。
該当者には開催日の当日中に電話連絡します。
なお、着信から一定の時間以内に応答又は折り返しがない場合は、次順位買受申込みができません。
- (ハ) 次順位による買受申込みができる者が二人以上で、いずれの者も買受申込みした場合くじで次順位買受申込者を決定します。

(2) 次順位買受申込者の公告

次順位買受申込者の氏名及び次順位買受申込価格を公告します。

次順位買受申込者には、後日、「不動産等次順位買受申込者決定等通知書」を送付します。

4 再度入札

開札の結果、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に、再度入札を行うことがあります。

5 警察への調査の嘱託

最高価申込者等の決定後、都道府県警察に対し、以下の対象者が暴力団員等に該当するか否かの調査の嘱託を行います。

なお、「陳述書」に指定許認可等を受けていることを証する書面の写しを添付している者については、調査の嘱託は行いません。

- (1) 最高価申込者
- (2) 次順位買受申込者

- (3) 上記(1)及び(2)の者が提出した「自己の計算において入札等をさせようとする者に関する事項」に記載されているもの。
- (4) 上記(1)から(3)までの者が法人である場合は、その役員に該当する者

6 公売保証金の返還

最高価申込者及び次順位買受申込者以外の入札者（無効を含む）が提供した公売保証金は、開札終了後にお返しします。

なお、次順位買受申込者が提供した公売保証金は、最高価申込者が買受代金の納付をした後に返還となります。

7 売却決定

売却決定は次のとおりに行います。

- (1) 最高価申込者が暴力団員等に該当しないと認められる場合

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。

ただし、売却決定の日までに、結果が明らかにならない場合には、売却決定の日時及び買受代金の納付の期限が変更されます。

- (2) 最高価申込者が暴力団員等に該当すると認められる場合

最高価申込者の決定を取り消し、次順位買受申込者に対して売却決定を行います。

なお、次順位買受申込者への売却決定日時は、国税徴収法第113条第2号各号に掲げる日に行います。ただし、次順位買受申込者が暴力団員等に該当すると認められる場合には、次順位買受申込者に対する売却決定は行いません。

8 買受代金の納付

売却決定後、買受人は代金納付期限までに、買受代金の全額（公売保証金を充当する場合は、充当後の残額）を納付してください。

納付方法は、収納課窓口での現金納付若しくは市の指定口座による振込み（振込手数料をご負担いただきます。）です。

売却決定前に買受代金を振り込む方法により納付すると、その公売に係る市税等が完納され、公売が中止になった場合には、その納付した買受代金をお返しする手続きが発生します。

9 買受申込みの取消し

買受代金の納付期限前に、滞納者などから審査請求などがあつた場合には、最高価申込者及び次順位買受申込者並びに買受人は、その審査請求などがさ

れている間は、入札または買受けを取り消すことができます。

10 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、偽りの名義による買受け申込みや公売の実施を妨げる行為があった場合などは、これらの者に対する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ます。
- (2) 最高価申込者又は次順位買受申込者の決定を受けた者が、調査の結果、暴力団員等に該当すると認められる場合は、これらの者に対する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ます。
- (3) 売却決定を受けた者が、公売財産の買受代金を納付期限までに納付しないときは、その売却決定を取り消します。
- (4) 売却決定に基づく買受代金の納付前に、公売に係る市税などの完納の事実が証明された場合には、その売却決定を取り消します。

VI 権利移転

1 権利取得の時期

- (1) 買受人は、買受代金の全額を納付したときに公売財産を取得します。
- (2) 農地等については、都道府県知事又は農業委員会等の許可があったときに権利を取得します。
- (3) 買受代金納付後に生じた公売財産のき損、盗難、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。
- (4) 公売財産の権利移転に伴う登録免許税その他の費用は、買受人の負担となります。買受人は、買受代金納付の際に上記の費用を提出してください。

2 公売財産の引渡し

執行機関（上越市）は、引渡しの義務は負わず、明渡請求、動産の処理及び鍵の引渡しなどには関与しません。

3 権利移転手続き

所有権移転登記手続は上越市が行います。売却決定を受けた者は、以下の書類を速やかに提出してください。

- (1) 所有権移転登記請求書
- (2) 住所証明書（住民票抄本又は商業登記簿謄本など）
- (3) 登録免許税額を税務署で納付した際に受け取る領収証書
- (4) 印鑑（法人の場合は登録された代表者印）

(5) 公売財産が農地の場合、農業委員会等が発行する権利移転の許可証又は届出受理書

※公売財産所在地の農業委員会に「売却決定通知書」を提示の上、申請してください。