

入札についての注意事項

■差押不動産公売

差押不動産公売とは、市税等滞納のため差し押さえた不動産（以下「公売財産」という。）について、所有者等の権利者の同意を得ることなく買受人との間で売買を強制的に成立させ、その売買代金を滞納税に充てる強制徴収の制度です。差押不動産公売においては、宇城市は強制徴収の執行機関であって、売主でも仲介業者でもありません。差押不動産公売は市有地の売却とは全く異なる制度です。

事前に公売財産に関する情報を収集・精査し、「差押不動産公売は正常取引による売買とは異なる」ことを理解したうえで入札に参加してください。

☆注意事項（※ 必ずお読みください）

1. 公売を中止する場合があります。事前に公売中止の有無をお問い合わせください。
2. 公売財産は宇城市の所有する財産ではありません。現地確認等は買受人自身で行う必要がありますが、公売財産への立ち入りはご遠慮ください。
3. 宇城市は公売物件の種類又は品質に関する不適合についての担保責任等を負いません（契約不適合責任）。なお、公売財産について、アスベスト、土壌汚染、地下埋設物等に関する専門的調査は行っておりません。
4. あらかじめ公売財産の現況、法令上の規制等を確認し、不動産登記簿等を閲覧したうえで入札してください。
5. 宇城市は公売財産の保全・引渡の義務を負いません。公売財産内の動産類やゴミ等の撤去、占有者の立退き、前所有者からの鍵の引渡し等は、すべて買受人の責任において行ってください。
6. 土地の境界については隣地所有者と、接面道路（私道）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。宇城市は協議の成否について責任を負いません。
7. 買受人が公売財産に係る買受代金の全額を納付したときに、買受人に危険負担が生じます。その後に発生した財産の破損、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。
8. 宇城市は、買受代金を納付した買受人等の請求により、権利移転の登記を関係機関に囑託します。なお、公売財産の権利移転登記を受けるために必要な登録免許税、郵便料金その他の費用は、買受人の負担となります。
9. 買受人は、買受人に対抗することができる公売財産上の負担（マンションの未納管理費等）を引き受けなければなりません。
10. 買受人は、買受代金納付後に公売財産の返品及び買受代金の返還を求めることはできません。

■公売参加資格

公売保証金（「公売保証金」の項目参照）を提供し、必要に応じて委任状等の書類の提出をすれば、原則として誰でも入札することができます。ただし、宇城市長から入札等を制限されている者、当該公売財産を所有する滞納者は公売に参加できません（国税徴収法第 92 条、第 108 条等参照）。

また、公売物件が農地の場合は、買受適格証明書の提出が必要となります。

○ 代理人による入札

代理人が入札手続を行う場合は代理権限を証する「委任状」及び委任者の本人証明書（委任者が個人の場合は住民票の写し、法人の場合は商業登記簿謄本等）を提出しなければ公売に参加できません。

○ 共同入札代表者による入札

一つの財産を複数の方で共有する目的で入札することを共同入札といい、共同入札者の中から 1 名の共同入札代表者を決める必要があります。実際の入札手続を行うことができるのは共同入札代表者のみです。

共同入札をする場合は、共同入札代表者以外の方全員から代表者に対する「委任状」及び「共同入札代表者の届出書兼持分内訳書」を提出しなければ公売に参加できません。（委任状は、委任者の本人証明書（住民票等）を提出しなければならない。）

■入札手続書類

入札手続に必要な書類は、宇城市役所本館 1 階 債権管理課で配布しています。

入札に関する書類は入札時に会場で作成いたします。代理入札や共同入札を希望される場合は、委任状、共同入札代表者の届出書兼持分内訳書を事前に取得、作成し入札時に持参ください。

■公売保証金（国税徴収法第 100 条）

○ 直接持参

公売受付時間内に現金をご準備ください。

■入札（国税徴収法第 101 条）

入札は、公売参加受付票提出及び公売保証金納入後に行うことができます。

入札書は、ボールペンにより、鮮明な字体で記載してください。

入札価額はアラビア数字で明確に記載し、頭部には「¥」を記載してください。

入札書は、公売参加受付票と同様の入札者（代表者）を記入ください。（入札者情報が権利移転時の登記名義人となります。）

次順位による買受けの申込み（「次順位買受申込者の決定及び通知」の項目参照）を希望される方は、入札書にその旨の記載をしてください。なお、次順位による買受けの申込みは取り消すことはできませんのでご注意ください。

一度入札した入札書は、引換え、変更又は取消しをすることができません。入札書を書き損じたときは、訂正や抹消をしないで書き損じた入札用紙と引き換えに新たな入札用紙を請求し新しい入札書用紙に書き直してください。同一人が同一売却区分の公売財産について入札書を 2 枚以上提出した場合は、その入札書はすべて無効となります。

入札書には、個人の場合は住民登録上の住所及び氏名、法人の場合は商業登記簿上の所在地及び名称を記載してください。入札後は、入札者の名義は一切変更できません。

入札書は、売却区分番号を明記した入札書提出用封筒に入れて、必ず封をして印影で封印してください。また、公売保証金納付証明書も必ず同封ください。

入札書提出用封筒に封入する入札書は 1 物件のみです（複数の物件を入札される場合は、入札を行

う公売財産の売却区分番号ごとに入札書提出用封筒が必要となります)。

■入札する際の提出書類

入札するときは、次の書類を提出してください。

- 公売参加者受付票
- 入札書を封入した入札書提出用封筒（必ず封をし印鑑で封印してください）
- 公売保証金納付書（公売保証金充当申出）
- 公売保証金の提供を証する書面（公売保証金納付証明書）
- 本人確認証（免許証、パスポート等の公的機関が発行するもの）
- 委任状（代理人による入札及び共同入札の場合）
- 本人確認証（代理人による入札及び共同入札の場合）
- 共同入札代表者の届出書（共同入札の場合）
- 陳述書（暴力団員等の買受け防止のための書類）

■開札（国税徴収法第 101 条）

開札は、入札者又はその代理人の面前で行います。（入札者又はその代理人は、開札に原則立ち会う必要があります。）ただし、入札者又はその代理人が開札に立ち会わないときは、公売事務を担当していない宇城市の職員が立ち会って開札します。

■最高価申込者の決定（国税徴収法第 104 条）

見積価額以上の入札者のうち、最高価額による入札者を最高価申込者として決定します。

最高価額による入札者が 2 名以上いる場合（同額である場合）には、その入札者の間で追加入札を行い、追加入札による最高価額もなお同額のときは、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をしたとき、又は追加入札をすべき者が入札しなかったときは、公売場所への入場・入札等を一定の期間制限することがあります

（国税徴収法第 108 条参照）。

最高価申込者の納付した公売保証金は、売却決定後、買受代金に充てます。

※熊本県警察本部へ暴力員団員等ではないか調査を行い、暴力団員等に該当すると認められる時は、最高価申込者の決定を取り消します。

■最高価申込者への通知（国税徴収法第 104 条）

最高価申込者に対しては、最高価申込者の決定後、「不動産等の最高価申込者の決定等通知書」「買受代金納付書」等を発行します。（最高価申込者の決定公告）

■次順位買受申込者の決定及び通知（国税徴収法第 104 条の 2）

最高価申込者が買受代金を納付しなかった場合等において、次順位買受申込者がいる場合に、次順位買受申込者に売却決定を行います。

最高価申込者を決定した直後に、以下の条件をすべて満たす入札者を次順位買受申込者として決定します。

- ・最高価申込者の入札価額に次ぐ高い価額（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）の入札価額であること
- ・入札書に次順位による買受けの申込みをする旨記載していること

次順位買受申込者の納付した公売保証金は、一定の期間保管します。

なお、この場合も公売保証金に利子はつきません。

次順位買受申込者（同額入札者）が複数の場合は、くじで最高価申込者を決定します。

次順位買受申込者に対しては、次順位買受申込者の決定後、「不動産等の次順位買受申込者の決定等通知書」等を郵送します。

※熊本県警察本部へ暴力員団員等ではないか照会を行い、暴力団員等に該当すると認められる時は、次順位買受申込者の決定を取り消します。

■売却決定（国税徴収法第 113 条）

所定の日時に、買受代金の納付を確認後、最高価申込者に対して売却決定を行います。

※R3 年より最高価申込者、次順位買受申込者等については、熊本県警察本部へ暴力団員等ではないか調査し、その結果が明らかになるまでは、売却決定できないこととなりましたので、売却決定の日時及び買受代金納期限については、変更されることがあります。

変更になる際は、ご連絡します。

■買受代金納付（国税徴収法第 115 条）

買受人は、売却決定の日までに、買受代金の全額（落札価額—公売保証金額）を以下のいずれかの方法で納付し、「買受代金納付書」を宇城市債権管理課（不動産公売担当）あてに提出してください。

○ 直接持参

所定の納付期限までに、現金又は銀行振出しの小切手（呈示期間の満了までに 5 日以上期間あるものに限り）を宇城市役所本館 1 階債権管理課に持参してください。なお、小切手の取立てに手数料が必要な場合は、買受人の負担になります。

○ 銀行振込

買受代金納付書を発送いたしますので金融機関口座で納付ください。

買受代金は納付期限の前日までに、指定の金融機関口座に入金済みとされていなければなりません。なお、振込手数料については、買受代金納付者の負担となります。

買受代金の入金を確認次第、収納通知書兼領収証書を発行・郵送します。

■権利移転の時期等（国税徴収法第 121・122・123 条）

（1） 権利移転の時期

買受人は、買受代金を納付した時に公売財産を取得します。

不動産の売却決定通知を発行後に宇城市において公売財産の権利移転登記を行います。

（2） 危険負担移転の時期

公売財産の換価に伴う危険負担は、買受代金を納付した時に買受人に移転し、買受代金の納付後に生じた財産のき損、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登記を受けるために必要な登録免許税、郵便料金その他の費用は、買受人の負担となります。

(4) 権利移転のための必要書類等

権利移転登記は、買受人の請求に基づいて宇城市から法務局に書面で囑託します。買受人は、買受代金の全額を納付した後、下記の書類を宇城市市民部債権管理課（不動産公売担当）あてに提出してください。

- 権利移転登記請求書
- 市町村役場の固定資産税評価証明書
- 買受人の住所・所在地を証する書面
(個人の場合…住民票の写し等 法人の場合…商業登記簿抄本等)
- 登録免許税の領収証書
- 売却決定通知（登記後に返却します。）

(5) 登記識別情報の交付

権利移転登記が完了次第、登記識別情報通知を郵送します。

■入札・買受申込み等の取消し（国税徴収法第 114 条）

買受申込者に対し売却決定が行われた後等であっても、法律の規定に基づき滞納処分続行の停止が行われる場合があります（地方税法第 19 条の 7 等）。この場合において、最高価申込者及び次順位買受申込者は、買受申込み等を取り消すことができます。

■売却決定の取消し（国税徴収法第 117 条）

売却決定に基づく買受代金の納付前に公売に係る市徴収金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。

また、買受人が買受代金を納付期限までに納付しない場合又は国税徴収法第 108 条第 2 項の規定により最高価申込者の決定を取り消した場合等は、その売却決定を取り消します。

■公売保証金の返還

最高価申込者とならなかった入札者が納付した公売保証金は、公売終了後、「公売保証金還付請求書兼口座振替依頼書」及び「公売保証金領収書」を返送用封筒で送付いただき、到着後に記載された指定口座への振込送金により返還（払渡）します。ただし、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に返還手続を行うことになります。

■公売保証金の市への帰属等

買受人が買受代金を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には、買受人の納付した公売保証金は、その公売に係る市徴収金に充て、なお残余があるときは、これを滞納者に交付します。

なお、国税徴収法第 108 条第 2 項の処分を受けた者の納付した公売保証金は、宇城市に帰属します。

■公売物件の詳細

公売物件の図面、写真及び権利関係の詳細を記載した物件明細書は、宇城市役所債権管理課で閲覧することができます。

その他、本件公売は国税徴収法の規定に基づく制限があります。