

# 不動産公売に係る Q&A

## Q1 公売とは何ですか？

A1 公売は、滞納になった町税等を徴収するため、差押した滞納者の財産を強制的に売却して金銭に替える手続きです。

## Q2 公売に参加資格はありますか？

A2 公売は、原則として、どなたでも参加できます。

ただし、次に該当する方は参加できません。また、公売財産（農地等）によっては、資格が必要となる場合があります。

- ・公売財産を所有する滞納者
- ・長与町の徴税吏員
- ・長与町暴力団排除条例第2条の規定に該当する者又は関係を有する者

## Q3 公売財産の所有者を教えてくださいませんか？

A3 公売財産の所有者の個人情報であるため、お伝えすることはできません。

## Q4 固定資産税の課税額を教えてくださいませんか？

A4 公売財産の所有者の個人情報であるため、お伝えすることはできません。

## Q5 入札前に公売物件の内覧をすることはできますか？

A5 内覧会は実施していません。

## Q6 入札前に不動産の占有者と交渉してもよいですか？

A6 不動産の占有者等との交渉について、長与町は一切関知しません。

## Q7 買受代金は分割で支払えますか？

A7 買受代金の分割納付はできません。買受代金納付期限までに一括で納付されない場合は、売却決定の取り消しとなります。また、公売保証金も没収となります。

## Q8 公売財産に居住者がいる場合、鍵の引き渡しや立ち退きの手続きは長与町がしてくれますか？

A8 長与町は、鍵の引き渡しや立ち退きの手続きを行いませんので、すべて買受人の責任において、居住者と協議してください。公売した不動産について、長与町は引き渡しの義務を負いません。

また、公売財産の居住者等が引き渡しに応じない場合、買受人は民事訴訟を提起し、

その勝訴判決に基づいて引き渡しを受けなければなりません。

なお、不動産公売には、不動産競売における「引渡命令」のような比較的簡易な法的手段はありません。

**Q9 公売財産内の動産の処分はどのように行えばいいですか？**

A9 公売財産内の動産類は、公売の対象ではありません。動産を処分する場合、動産類の所有者と協議する必要があります。

なお、所有者との協議について、長与町は一切関知しません。

**Q10 抵当権は落札後に抹消されますか？**

A10 所有権移転登記にあわせて、抵当権の抹消登記を行います。

**Q11 入札価格以外に、落札者が負担する費用はありますか？**

A11 落札者が負担する主な費用としては、登録免許税、郵送料、住民票発行手数料、不動産の評価証明書発行手数料などがあります。これらの費用は、売却決定の手続き後に負担していただきます。

**Q12 登録免許税の税額はいくらになりますか？**

A12 登録免許税の税額は、原則として固定資産税課税台帳に登録された不動産の価額に2%を乗じた金額です。(100円未満の端数は切り捨て)

なお、入札前にお伝えすることはできません。

**Q13 登録免許税を納付しないとどうなりますか？**

A13 所有権移転の登記をすることができません。なお、長期間納付がなされない場合、差押等の処分になることがあります。

**Q14 一般の不動産売買との違いは何ですか？**

A14 公売は次に掲げるような特殊性があります。

- 長与町は、不動産登記簿上の権利移転のみを行い、公売財産の引き渡し義務（鍵の引渡しや居住者の明渡し請求、動産類の撤去など）を負いません。
- 不動産の隣接地との境界確定は、買受人が行う必要があります。
- 公売財産は、「現況有姿」のまま売却しますので、隠れた瑕疵があっても、長与町は担保責任を負いません。
- 所有者からの協力が得にくいため、物件の情報が限定されてしまいます。
- 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いません。
- 滞納町税等の納付などにより、一方的に公売が中止になることがあります。

**Q15 公売中止とは何ですか？**

A15 公売は、滞納者の差押財産を長与町が売却し、その代金を町税等に充てる制度のため、売却（買受代金の納付）前までに滞納町税等を完納された場合等は、公売を中止します。

なお、落札された場合であっても、買受代金の納付前に公売が中止された場合は、その公売財産を購入できないこととなります。

**Q16 公売中止はどうすれば確認できますか？**

A16 公売中止となった物件は、長与町のホームページ上で確認できます。

**Q17 換価制限による公売手続きの中断とは何ですか？**

A17 公売は、滞納処分ですので、滞納者から不服申立てが行われることがあります。

この場合、公売手続きは、最高価申込者の決定又は売却決定までで中断され、不服申立ての審査結果後に再開されます。

なお、中断している期間中は、申立ての内容に異なりますが、落札者自ら入札等を取り消すことができ（国税徴収法第114条）、この場合には公売保証金は返還されます。

**Q18 ホームページに載っていない詳細な権利関係書類は見ることはできますか？**

A18 お見せすることはできません。公開できる内容は、長与町ホームページに記載しています。

**Q19 開札に立ち会う必要はありますか。立会できない場合、どうなりますか？**

A19 必ずしも開札に立ち会う必要はありません。くじが必要な場合は、公売に関係しない長与町職員がくじを引いて決定します。

なお、最高価申込者等となった方には、長与町から連絡します。