

国税徴収法第109条による用地取得について

甲府河川国道事務所用地第二課 山口 恵介

1. はじめに

本件は、差押登記をはじめ、複数の参加差押登記等がなされている土地の取得について、他地方整備局による取得事例に倣いながらも、差押している機関の手続きに応じ工夫しながら短期間で用地取得を行った事例の紹介である。

2. 事例の紹介

2.1 事業概要

国道52号は静岡県静岡市と山梨県甲府市を結ぶ重要な幹線道路であり、本事例は甲府市富竹一丁目から甲府市寿町における、甲府市街の交通混雑の緩和や道路線形の改良を目的とした道路拡幅を行う事業である。(図1)



図1 上石田改良事業

当該事業の供用予定は令和5年度を予定しており、工事着工を令和4年度に予定していたため、用地取得を遅くとも令和3年度末までに完了させる必要があった。

2.2 事案の状況

事業にかかる所有者Aは多重債務者であり、登記事項証明書の甲区欄にB自治体の差押、C～Eの参加差押、Fの抵当権設定仮登記がついており(図2)、これらの差押、参加差押、仮登記を解除及び抹消しない限り用地取得ができない。

土地所有者Aには弁済の資力はなく、また、差押しているB自治体だけの債権額だけでも当該土地の用地取得費を上回っており、B自治体から債権が全額回収できなければ差押の解除はできない旨主張されていたことから、各債権者との抹消協議が整うはずはなく、用地取得が難航していた。

用				全部事項証明書 (土地)
表題部	(土地の表示)	調製	[空白]	不動産番号
地図番号		筆界特定	[空白]	
所在				[空白]
①地番	②地目	③地種	㎡	原因及びその日付【登記の日付】
	雑種地			
甲区				
5	差押	平成19年2月2日		原因 平成19年1月31日 B 差押 債権者 B自治体
6	参加差押	平成23年9月1日		原因 平成23年9月1日参加差押 債権者 C自治体
7	参加差押	平成26年7月8日		原因 平成26年7月8日参加差押 債権者 D自治体
9	参加差押	平成26年10月21日		原因 平成26年10月17日 参加差押 債権者 E省
乙区				
3	抵当権設定仮登記	平成25年7月19日		原因 債権額 損害金 債権者 債権者 F

図2 本件対象地の登記簿

3, 国税徴収法第109条第1項(随意契約による売却)について

3.1 他地方整備局での先例について

差押登記がなされている土地の取得事例として、他地方整備局において、国税局の差押登記がされた土地を国税徴収法第109条第1項(随意契約による売却)により取得している事例があることがわかり、この事例のような解決が図れないかを検討した。

3.2 随意契約による売却の制度について

国税徴収法第109条(随意契約による売却)の規定は次のとおりとなっている。

第109条 次の各号のいずれかに該当するときは、税務署長は、差押財産等を、公売に代えて、随意契約により売却することができる。

一 法令の規定により、公売財産を買い受けることができる者が1人であるとき、その財産の最高価額が定められている場合において、その価額により売却するとき、その他公売に付することが公益上適当でないと認められるとき。

また、公益上適当でないと認められるときは次のように例示されている。

公益上適当でないと認められるとき

4 法第109条第1項第1号の「その他公売に付することが公益上適当でないと認められる」場合において公売に代えて随意契約により売却することができるときは、例えば、次に掲げる場合をいう。

(2) 土地収用法、都市計画等の規定に基づいて土地を収用できる者から、差し押さえた土地を買い受けた旨の申し出があったとき。

随意契約による売却が受けられると、国税徴収法第121条(権利移転の登記の嘱託)により所有権移転が受けられ、第124条(担保権の消滅又は引受け)、第125条(換価に伴い消滅する権利の登記の抹消の嘱託)により、B自治体の差押はもちろん、それ以外のC～Eの参加差押、Fの抵当権仮登記も抹消されるため更地での用地取得が可能となる。

本事業は土地収用法第3条第1項に該当する事業であり上記要件を満たし、公売手続きの効果として第2順位以下の参加差押等の権利が抹消されることからB自治体に対し、随意契約による売却の制度を用いて用地取得をさせてもらえるよう要請した。

4, 随意契約による売却を進める際の課題とその対処について

4.1 売却前の土地分筆登記の必要性(先例との違い)

本件事業用地は一筆の土地の半分強が取得対象となっているが、道路事業に必要な部分しか取得できないことから、随意契約による売却手続き前に、事業用地と残地を分ける分筆登記の実施が必要となる。しかし手続き開始前では代位権を得ることができず国交省では分筆登記はできない。先例では、滞納処分による差押を代位原因として差押している国税局により分筆登記をおこなってもらっていたため、差押しているB自治体側

に、同様に分筆登記が行えないかを打診したが、B自治体側で分筆できるのは、①差押中の土地の価格が滞納税額に比べて過大となった場合、②土地が広大なため公売しても買受けする者がいない場合のみであり、いずれも本件には当てはまらないため無理であるとの回答を受けた。

残る手段は土地所有者であるAによる分筆登記しかないが、分筆登記の作業や申請手続きをAに説明し協力を得て解決することができた。

4. 2 手続きの把握と工程管理

随意契約による売却の手続きは、国税徴収法にその内容が細かく定められており、その手続きに合致するよう国交省側の手続きもあわせていく必要がある。法に規定されている手続きは条文により把握は可能だが、その手続きを行うためのB自治体側の内部決裁等の作業内容や必要な期間、取り交わす文書の様式など、具体についてはB自治体側と細かく調整し、用地取得が年度内中に完結するように工程管理を密に行う必要がある。

特に代金納付については期限を越えると売却決定が取り消しになってしまうため、特に注意して進める必要があった。

4. 3 支払手続きにおける関係各課との調整

4. 3. 1 支出負担行為決議の根拠（先例との違い）

随意契約による売却は、“契約”となっているものの、B自治体と契約締結を取り交わすわけではないため、通常の土地売買契約書は存在しない。先例においてもこれが問題となっており、土地売買契約書に代えて、①売却を行う双方の名称、②売却対象土地、③売却代金、④代金納付期日が記載された「売却決定通知書」により負担行為を行っているようだが、B自治体との手続きにおいて「売却決定通知書」は代金納付により発行されることとなっており、支出負担行為手続きを行う段階では入手ができない。また、これに代わるものとして「売却決定通知書」を発行する前段の手続きで、「買受人となるべき者の決定通知書」

(図4)が発行されるため、これをもって支出負担行為を起こせないか検討したが、これは滞納者である土地所有者A及び他の参加差押

科目	日時	売却手続き	権利移転手続き	
準備 準備 準備		権利移転の準備確認 (型代、書類の送達、財産の権利関係調査等)		
		換地実施の議書の検討		
	1/7(水)	不動産評価額算出		
	1/8(金)	【協議】最終価格の決定(議決決定)		
	1/29(月)	国交省より随意契約による売却の依頼書を受領		
	1/29(火)	【協議】随意契約による売却の決議(議決決定)		
	1/27(水)	【協議】随意契約による売却の議決書の送付(議決決定)		
	1/27(水)	【協議】随意契約による買受人となるべき者の決定通知書の送付、公称 部分の期間は、売却決定前日まで		
	売却 手 続き	2/7(火)	国交省へ ・随意契約による売却通知書 ・随意契約による買受人となるべき者の決定通知書 ・随意契約による売却通知書換地申請書 ・随意契約による買受人となるべき者の決定通知書 国交省へ ・随意契約による買受人となるべき者の決定通知書(写し) ・換地申請書の送付 【(年寄申) 文書送達後〜随意契約による買受人となるべき者の決定 公称の期間 受理期間：2/2-2/5	
		2/7(水)	権利移転の準備確認(申請書送付)	
2/28(火)		【協議】売却決定・売却代金の決定(議決決定) 売却決定は、買受人を決めた日から7日を経過した日		
2/28(金)		買受人の納付 換地実施後第115条による納付期限の延長 国交省へ売却決定通知書の送付	2/28(金)	
3/1(月)		【協議】代金計算	【協議】登記簿	
3/2(火)		担当課長の承認 買受人の納付から3日以内	3/1(月)	
3/2(火)		【協議】公売代金の正当科目への振替	国交省より「登記簿の登記簿送付書」 「売却決定通知書」を送付 併送された。国交省より「売却決 定通知書(登記簿送付書)」を受領	

図3 手続き内容と工程

随意契約による買受人となるべき者の決定通知書

A 原	B自治体	公 印
<small>下記のとおり、換地財産の随意契約による買受人となるべき者を決定しましたので、国交省 第109条第4項の規定により通知します。</small>		
記		
換地財産 の所有者	住(館)所 氏名又は名称	
売却区分番号	換地財産の名称、数量、 性質および所在等	売却価額
	別紙「公売財産目録」のとおり	買受人となるべき者の氏名 または名称
		国土交通省
買受人となるべき者の 決定年月日		
売却決定日時		
売却決定場所		

図4 買受人となるべき者の決定通知書

等を行っている債権者C～Fのみに通知されるものであり国交省は通知先に含まれない。さらに、「買受人となるべき者の決定通知書」は、随意契約の買受人の予定を通知するものであり、随意契約の成立はあくまでも代金納付が完了し「売却決定通知書」が発行された段階となる。

この問題については、「買受人となるべき者の決定通知書」は予定ではあるものの、手続きが途中で覆ることはないことをB自治体側に確認し、事務所経理課、本局会計課、本局用地部からのアドバイスを得ながらB自治体と調整し、土地所有者Aに送付する「買受人となるべき者の決定通知書」の写しに、B自治体から国交省あての公文書をつけて送付してもらい、それを根拠に支出負担行為決議を起すことで解決した。

4. 3. 2 全額前金払いの必要と移転登記と参加差押等の権利抹消

代金納付期日までに前金として全額を納付する必要があるが、通常の用地買収手続きでは、前金支払要件として、権利が付着していれば、事前の抹消または抹消承諾書の提出が必要となるところ、随意契約による売却では事前の抹消もされず、抹消承諾書の提出も受けられない。支払い要件が具備されない段階での前金払いとなるため、代金納付後に国交省への所有権移転登記や他の参加差押登記、抵当権設定仮登記が間違いなく行われるという担保がどう得られるのかが問題となったが、国税徴収法の条文を根拠に代金納付後に所有権移転、権利の抹消が間違いなく行われ、その具体の作業について、B自治体との調整結果である工程表や取り交わす書類により調整済みである旨を説明し事務所経理課、本局会計課からの了解を得ることができた。

5. まとめ

結果として、令和2年6月からこの随意契約による売却についてB自治体との調整を開始し、工程どおりに翌年の令和3年3月に事業用地としての取得が完了した。比較的短期間で用地取得ができたのは、土地所有者AやB自治体の担当者をはじめ、本局及び事務所内の関係各課、また、先行して同様の案件を処理していた他地方整備局の先例のおかげであり感謝申し上げたい。