

複数の差押えをされた土地の取得について

根岸 優

新潟国道事務所 用地第一課 (〒950-0912 新潟県新潟市中央区南笹口2丁目1番65号)

当所施行事業に伴い必要となる土地が税金等の滞納処分として複数の者に差押えされた事案について、その複数の差押えを抹消して土地を取得した際の検討事項や具体的な取り組みについて報告する。

キーワード 用地取得, 差押え, 参加差押え, 二重差押え

1. はじめに

当所施行事業に伴い必要となる土地が、土地所有者の地方税の滞納により令和1年12月にA自治体に差押え及び令和2年4月にB自治体に参加差押えされ、令和2年7月に国民健康保険料の滞納によりC自治体に参加差押えされた。

差押えされたままの土地を取得することは可能であるが、その後にA自治体が換価した場合、その買受人が土地を取得し、国はその買受人に所有権対抗ができないという事態に陥ることになるため、土地の差押えは抹消しなければならない。

権利部 (甲区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権移転		土地所有者
付記1号			
	[空白]	[空白]	
2	差押		原因 令和1年12月 債権者 A自治体
3	参加差押		原因 令和2年4月 債権者 B自治体
4	参加差押		原因 令和2年7月 債権者 C自治体

図-1 全部事項証明書 (登記簿) [当初]

2. 差押えに関する用語

「差押え」という言葉からは税金を納めない者の家財道具に赤い札を貼りつけるドラマのワンシーンが連想されるが、日常生活ではあまりなじみのない事象である。そこでまず差押えに関する用語の解説をしていくこととする。

「滞納」

特別な理由もなく、納付期限までに税金等を納付しない状態をいう。

「滞納処分」

滞納者の意思に関わりなく、滞納になっている税金等を強制的に徴収するため、滞納者の財産を差押えて換価し、滞納になっている税金等にあてる一連の手続き。

「差押え」

滞納者の財産について、法律上又は事実上の処分を禁止し、それを換価できる状態に置く強制的な処分。差押えの対象となる財産には債権や不動産などが例として挙げられる。

「参加差押え (二重差押え)」

滞納処分によりすでに差押えがされている財産への差押えのこと。差押財産が債権の場合は二重差押えという。

「第三債務者」

債権回収の対象となる債務者が有している債権の債務者をいう。

「換価」

国などの債権者が差押えた財産を強制的に金銭に換えることをいう。換価するときは、原則として公売に付さなければならないが、公売が適当でないなどの場合は随意契約による売却ができるとされている。

「配当」

滞納処分に基づいて得た金銭を滞納された税金等に充当するとともに他の債権者に配分し、残余金があれば滞納者に交付する手続き。

3. 徴収手続きの流れ

図-2のとおり、税金等の滞納があるからといっていきなり財産を差押えされるわけではない。通常は督促状などで督促し、その督促から一定期間が経過すると滞納者の財産を差押えすることとなる。

その後、差押権者は差押えした財産を換価し、配当をする。

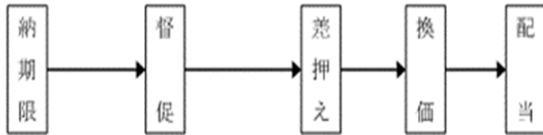


図-2 徴収手続きの流れ（国税庁HPより）

4. 差押えされた土地の取得方法

通常の用地取得

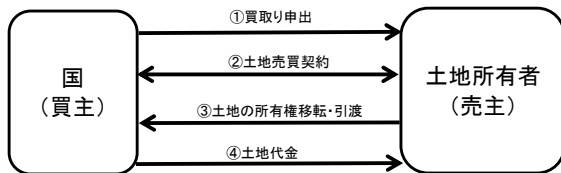


図-3 通常の用地取得（フロー）

土地が差押えされていない通常の用地取得では、買主である国が土地所有者に買取り申出を行い、売主である土地所有者が補償内容について了解後、土地売買契約を締結し、土地所有者から国への土地の所有権移転登記及び土地の引渡後に土地代金を支払う。

差押えされた土地の取得については、差押えを抹消する観点から2つの方法を検討した。

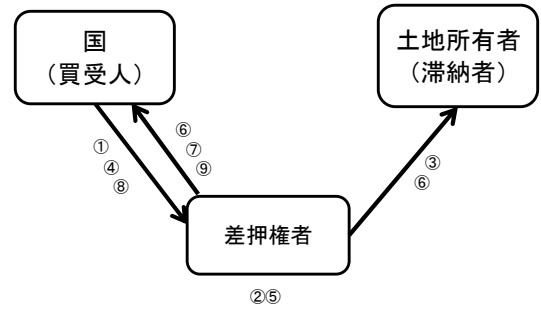
方法① 随意契約による売却

滞納処分の手続きは国税徴収法に定められており、地方自治体の滞納処分については国税徴収法に規定する滞納処分の例によると地方税法に規定されている。

随意契約による売却は国税徴収法第109条に規定されており、その記載によると、公益上適当でないと認められるとき、随意契約による売却ができるとされている。また、公益上適当でないと認められるときの例示として、「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、差押えた土地を買い受けた旨の申出があったとき」と例示されている。

売却決定後に土地代金を差押権者に支払うと差押権者が不動産登記法第115条に基づき土地の差押抹消登記と所有権移転登記を行う。

随意契約による売却



①	不動産買受申出書の提出
②	見積価額の決定
③	随意売却通知の送付
④	買受価額見積書の提出
⑤	買受価額見積書の開封
⑥	買受人となるべき者の決定（通知・公告）
⑦	随意契約による売却決定（通知）
⑧	買受代金の納付
⑨	売却財産の差押抹消登記、所有権移転登記

図-4 方法① 随意契約による売却（フロー）

〔検討事項〕 法律による随意契約の扱い

随意契約については会計法では第29条の3に、国税徴収法では第109条に規定されている。方法①の随意契約による売却は国税徴収法によるものであるが、国税徴収法に基づく随意契約での売却決定は、徴税機関が差押えに基づく処分権の行使として、滞納者の意思にかかわらず強制的に差押財産の売買の意思表示をする処分であり、その意思表示の効果は滞納者に帰属し、買受人と滞納者との間に私法上の売買契約が成立する行政処分である（図-5の事例でも徴税機関である伊自治体は契約に関与していない）。

また契約書については、会計法の第29条の8では原則として作成する必要があると規定されているが、国税徴収法の随意契約は前述のとおり行政処分であり契約書の作成は不要とされている。

以上のように会計法と国税徴収法では随意契約の扱いが異なるため、その調整を図る必要がある。

順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権移転		土地所有者（滞納者）
2	差押		原因 平成6年 債権者 伊自治体 順位7番
3	参加差押		原因 平成10年 債権者 伊自治体
4	参加差押		原因 平成15年 債権者 伊自治体
5	参加差押		原因 平成19年 債権者 伊自治体
6	参加差押		原因 平成22年 債権者 伊自治体
7	所有権移転		原因 平成22年 所有者 随意契約での買受人
8	2番差押抹消、3番、4番、5番、6番参加差押抹消		原因 平成22年 随意契約での買受人

図-5 方法① 随意契約による売却（事例）

方法② 債権への差押換え

「差押えを土地から債権（別の財産）に移してもらう」という方法である。まずは通常の土地売買契約と同様に買主である国が土地所有者に買取り申出を行い、土地売買契約を締結、土地所有者が取得した代金支払請求権（債権）を差押権者に提供する。差押権者がその債権を差押えすることにより、土地の差押解除が可能となり国税徴収法第 80 条に基づき土地の差押抹消登記を行う。買主である国は土地所有者から国への土地の所有権移転登記及び土地の引渡後に土地代金を差押権者に支払う。

債権への差押換え

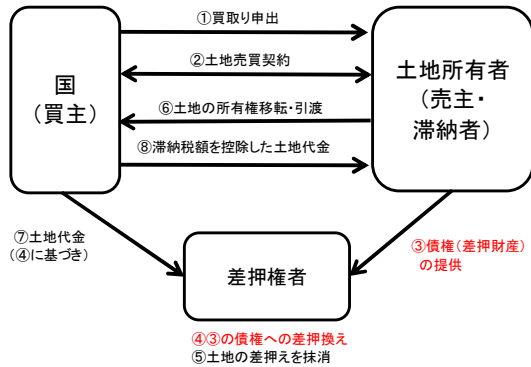


図-6 方法② 債権への差押換え（フロー）

5. 随意契約による売却と債権への差押換えの比較検討

差押えされた土地について、「随意契約による売却」と「債権への差押換え」の2つの取得方法について比較検討を行う。

比較項目	方法① 随意契約による売却	方法② 債権への差押換え
(1) 契約書	随意契約について会計法と国税徴収法の調整が必要	標準の土地売買契約書
(2) 所有権移転登記	差押権者が行う	通常の土地売買契約と同じく国が行う
(3) 土地代金の譲渡所得への課税	課税される	5000万円までは課税されない（公共事業の契約となり特別控除が適用できる）

図-7 取得方法の比較表

(1) 契約書

随意契約による売却は国税徴収法の手続きにより行われ、契約書を要しない。この点について経理担当部局との調整が必要である。

一方、債権への差押換えの場合は通常の土地売買契約なので、標準の土地売買契約書による。

(2) 所有権移転登記

随意契約による売却の場合は差押権者が不動産登記法第 115 条に基づき土地の所有権移転登記を行う。

一方、債権への差押換えの場合は通常の土地売買契約

と同じく買主である国が所有権移転登記を行う。

(3) 土地代金の譲渡所得への課税

公共事業の用地取得では土地所有者への買取り申出日から 6 ヶ月以内の契約締結等、一定の要件に該当する場合は譲渡所得に対して 5,000 万円を上限とする特別控除の適用がある。

随意契約による売却の場合は、土地所有者への買取り申出ではなく差押権者への買受申請を行うことになるため、特別控除の適用がなく譲渡所得への課税が発生する。

一方、債権への差押換えの場合は買主である国から土地所有者への買取り申出日から 6 ヶ月以内に土地売買契約を締結すれば譲渡所得に対して 5,000 万円を上限とする特別控除が適用される。

以上のとおり検討した結果、メリットが多い方法②の債権への差押換えによる方法での処理を進めることとした。方法②は土地所有者にもメリットがあることから、土地所有者の了解も得ることができた。

6. 債権への差押換えによる土地の差押抹消

まずは、買主である国と土地所有者とで通常の土地売買契約を締結し、土地所有者が代金支払い請求権を債権として全ての差押権者に提供した。それを受けて全ての差押権者から国に債権差押通知書が送付され土地の差押抹消の手続きを開始した。

図-8 債権差押通知書（A自治体）

7. 差押抹消登記と所有権移転登記の申請

差押抹消の手続きをしている最中にも 4 つ目の差押え

をされるかもしれないというリスクが付きまとっていた。新たな差押えの滞納額が多額な場合は差押抹消手続きに支障が生じる可能性があるため、一刻も早く土地を国の所有地にする必要があった。

通常は差押権者による差押抹消登記後に国が所有権移転登記をする。しかしながら、差押抹消登記と所有権移転登記の間に4つ目の差押えをされるリスクがあるため、差押権者と法務局とで相談をし、3つの差押抹消登記と所有権移転登記を同時申請することとした。

8. 差押権者への土地代金の支払い

権利部 (甲区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登記の目的	交付年月日・交付書号	権利者その他の事項
	所有権移転		土地所有者
1	所有権移転		
2	差押		原因 令和1年12月 債権者 A自治体
3	参加差押		原因 令和2年4月 参加差押 債権者 B自治体
4	参加差押		原因 令和2年7月 参加差押 債権者 C自治体
5	4番参加差押登記抹消		原因 令和2年 解除
6	3番参加差押登記抹消		原因 令和2年 解除
7	2番差押登記抹消		原因 令和2年 解除
8	所有権移転		原因 令和2年 土地買 所有者 国 文 通 省

図-9 全部事項証明書（登記簿）〔最終〕

土地の所有権移転登記の完了後、土地代金の支払いをするわけであるが、土地所有者の代金支払い請求権は3つの差押権者に差押えされている。

債権の差押えの範囲については国税徴収法第63条によると、債権を差押えるときは原則債権の全額を差押えなければならないと規定されているが、債権の一部を差押えすることができる要件として、①第三債務者の資力が十分で、履行が確実と認められること、②弁済期日が明確であること、③差押える債権が国税に優先する質権等の目的となっておらず、またその支払いにつき抗弁事由がないことの3点の要件を満たすときと同法基本通達第63条関係に記載されている。

①については、今回の事案における第三債務者は国であり、②及び③に関しても要件を満たすことからA自治体は債権の一部について差押えを行うことができる。

また同法基本通達第62条関係7(1)によると、二重差押えは原則として債権の全部について行わなければならないと規定されている。

以上のことから、A自治体は滞納金額分の債権の差押えを行い、B自治体及びC自治体は土地所有者の代金支払い請求権の全額について二重差押えを行った。

国は債権差押通知書に基づきA自治体には滞納相当額を支払い、二重差押えであるB自治体には残額を支払った（B自治体がC自治体に滞納相当額を配当、残余金を土地所有者に交付）。

9. 課題

1) 土地の一部を取得する場合

今回の事案では土地の全部を取得するものであったが、土地の一部だけを取得する場合は分筆登記のタイミングを図る必要がある。特に随意契約による売却の場合は、どのようにして事業に必要な土地だけを取得するかの検討が必要となる。

2) 未確定の延滞金がある場合

今回の事案ではA自治体の滞納金は確定延滞金であったが、未確定の延滞金がある場合は国の支払日現在の滞納金を確認する必要がある。

今回は、二重差押えであったB自治体の滞納金には延滞金が確定していなかったが、国はB自治体には土地代金の残額を支払うこととなっていたため延滞金の考慮は不要であった。

10. おわりに

買収予定地が差押えされ、その対応を検討している最中に新たな差押えを2つされてしまった。さらなる差押えも懸念されるなかで3つの差押権者との協議を開始し解決方法を模索した。

差押権者もやむを得ず土地を差押えしており、滞納が解消され差押えが抹消されることは誰にとっても望ましいことであり、また公共事業の用地取得においても差押えの抹消は必須であることから、国と差押権者で協議を重ねた。

最終的には債権を差押えることで土地の差押えを抹消してもらい、滞納も解消され国は土地を取得することができた。改めて差押権者のご理解とご協力に感謝を申し上げるとともに、本報告が今後の用地取得の参考になれば幸いである。