

フランスの宅地建物取引 関係法令等の紹介 (3)

調査・研究部 河井 睦朗

第3部 1972年7月20日政令72-678号

不動産及び営業財産に関する特定の取引に係る業務の実施条件を定める1970年1月2日法律70-9号の適用の条件を定める政令

第一節 営業許可証

第二節 業務能力

第一款 フランス国内で獲得した業務能力

第二款 フランス以外の欧州連合加盟国又は欧州経済領域の参加国において獲得した業務能力

第三節 保全措置

第一款 保全措置の方法

第二款 保全措置の基準額

第三款 保全措置の実行

第四款 保全措置の失効

第五款 不動産業者が観光法典に規定する業務を行う場合における保全措置の基準額、実行及び失効

以上、前号に掲載。

第四節 業務に起因する民事上の責任に関する保険

第49条 不動産業者は、支店、営業所、事務所その他の営業拠点ごとに、業務に起因する民事上の責任の履行を担保するための保

険契約を常に締結していなければならない。

2 前項の保険契約が満足すべき最低限の条件及び営業許可証の交付又はその更新の際に知事に提出すべき保険契約の成立を証する書面の様式は、司法・経済財政産業大臣の命令で定めるところによる。

第50条 前項の保険契約の停止、黙示の更新の拒絶又は解約がなされた場合には、保険会社は、当該保険契約に係る不動産業者に対して営業許可証を交付した知事に直ちにその旨を告げなければならない。

第五節 支払金又は預り金の受領に伴う義務

第一款 記録簿及び受領証

第51条 「不動産及び営業財産の取引」又は「候補物件リストの提供」と記された営業許可証を所持する不動産業者が支払金又は預り金を受領した場合には、司法・経済財政産業大臣の命令で定める様式による記録簿にその旨を直ちに記載しなければならない。

2 前項の記録簿は、あらかじめ製本し、通し番号を付さなければならない。

3 第1項の規定に基づく記録簿への記載は、不動産業者がその地位又は取り扱う業務の性質に応じて、他の台帳又は記録簿を管理する義務を免除するものではない。

4 第1項の記録簿は、営業許可証の交付を受けた者又はその者が法人である場合には

その法令上若しくは定款上の代表者の責任で管理するものとする。

5 不動産業者は、その業務の全体を対象として作成される記録簿とは別個に、支店、営業所、事務所その他の営業拠点ごとに、支払金又は預り金の受領を記録する記録簿を当該営業拠点の責任者に管理させるものとする。

6 保証人は、保全措置を講じた不動産業者が管理する第1項の記録簿をいつでも閲覧することができる。

第52条 不動産業者は、支払金又は預り金を受領した場合には、常に、司法・経済財政産業大臣の命令で定める様式による受領証を発行し、その写しを控帳に保存するものとする。

2 前項の受領証記載事項は、同項の命令で定める。

3 保証人は、保全措置を講じた不動産業者に対し、第1項の受領証の写しの提供を請求することができる。

4 不動産業者は、その責任において、保全措置に関する約定に違反しないことを条件に、第8条所定の知事発行の届出受理証を所持する営業拠点の責任者又は第9条所定の知事の査証を受けて不動産業者が発行する資格証明書を所持して当該不動産業者のために交渉若しくは合意形成の業務を行う者に対して、支払金又は預り金を受領する権限を授与し、第1項の控帳を交付することができる。

5 前項の場合において、不動産業者は、控帳を交付した日、交付した控帳の番号並びに交付を受けた者の氏名、資格及び確認証又は証明書の番号を前条第1項の記録簿の特記事項欄に記すものとする。

6 第4項の場合において、第1項の控帳の交付を受けた者が支払金又は預り金を受領

し、同項の受領証を発行した日から5日以内に、控帳を交付した不動産業者は、その受領を前条第1項の記録簿に記載しなければならない。

第53条 前2条の規定による記録は、民法典第1316条以下に規定する電磁的方法により作成・保存することができる。

2 前2条の規定による記録は、作成・保存の方法いかにかわらず、10年間保存しなければならない。

第54条 この節の規定は、「不動産及び営業財産の取引」と記された営業許可証を所持する不動産業者に、家具なし若しくは家具付の建物が建てられた土地若しくは建物が建てられていない土地の貸借若しくは転貸借に伴う第64条に規定する賃料等を受領し又は営業財産の賃貸借に伴う使用料を受領する資格を付与するものと解釈されてはならない。

第二款 金融機関又は保険会社による保全措置の提供を受けた不動産業者の義務

第55条 金融機関又は保険会社による保全措置の提供を受けた不動産業者は、受領した支払金又は預り金を専ら経理するための口座を金融機関に開設しなければならない。ただし、自らに帰属する報酬又は手数料についてはこの限りではない。

2 前項の口座は、一の不動産業者につき一を限って開設するものとする。

3 第1項の口座は、不動産業者本人若しくは不動産業者が法人である場合にはその法令上若しくは定款上の代表者又は不動産業者が指定する役職者でなければ取引をすることができない。ただし、裁判上の更生手続における管理人、清算手続における清算人及び不動産業者が意思を表明することが

不可能となった場合において裁判所が選任する管理人が、それらの職務を行うのに必要な費用を第1項の口座から引き出すことを妨げない。

- 4 第1項の口座に係る不動産業者の債権は、当該金融機関が不動産業者に対して有する債権と相殺し、又は、不動産業者の他の債権と統合させてはならない。

第56条 不動産業者が支払金又は預り金を受領する場合には、前条第1項の口座を開設した金融機関を支払先とする横線小切手、口座振替又は当該金融機関を指図人とする為替手形によらなければならない。

- 2 不動産業者が支払金又は預り金として受領した証券は、同項の口座を開設した金融機関に預託しなければならない。

- 3 前2項の規定は、第8条に規定する知事発行の届出受理証を所持する営業拠点の責任者又は第9条に規定する知事の査証を受けて不動産業者が発行する資格証明書を所持する者が当該不動産業者のために支払金又は預り金を受領した場合に準用する。

第57条 第55条第1項の口座からの引出しは、口座振替又は横線小切手の引出しの方法によるものとする。ただし、前条第2項の規定により預託された証券を引き出す場合には、受領証を金融機関に交付するものとする。

第58条 第48条の規定による保全措置の失効の通知があった後は、その通知をした保証人の同意がなければ、第55条第1項の口座からの引出しをすることができない。

- 2 第55条第1項の口座の名義人が口座からの引出しを行わない場合、利害関係人は、急速審理*référé*^(注1)による臨時管理人の選任を大審裁判所の裁判長に請求することができる。

- 3 保証人の変更の場合においては、変更前

の保証人による保全措置の有効期間内に、不動産業者が受領した支払金又は預り金に由来する資金は、第55条第1項の口座から他の口座へ移動させてはならない。ただし、新たな保証人が当該資金に係る保全措置を承継することとなったときはこの限りではない。

第三款 供託による保全措置を講じた不動産業者の義務

第59条 供託の方法により保全措置が講じられた場合において、「不動産及び営業財産の取引」又は「候補物件リストの提供」と記された営業許可証を所持する不動産業者は、受領した支払金又は預り金を専ら経理するための口座を開設しなければならない。ただし、自らに帰属する報酬又は手数料についてはこの限りではない。

- 2 前項の口座は、金融機関又は預金供託金庫に開設するものとする。

- 3 法70-9第1条第1号から第5号まで、第7号又は第8号に掲げる業務に関し支払金又は預り金を受領した不動産業者は、次項以下に規定するところにより、受領した支払金又は預り金を第1項の口座に預託しなければならない。

- 4 不動産業者が支払金又は預り金を受領する場合には、第1項の口座を開設した金融機関を支払先とする横線小切手、口座振替又は当該金融機関を指図人とする為替手形によらなければならない。

- 5 支払金又は預り金を受領する場合には、不動産業者が授権を受けたどの業務に関連する支払金又は預り金であるかを明らかにするとともに、支払金又は預り金の支払人及び名宛人を明らかにするものとし、それらを第1項の口座に記録するものとする。

- 6 不動産業者が支払金又は預り金として受

領した証券は、同項の口座を開設した金融機関に預託しなければならない。

7 第1項から前項までの規定は、第8条に規定する知事発行の届出受理証を所持する営業拠点の責任者又は第9条に規定する知事の査証を受けて不動産業者が発行する資格証明書を所持する者が当該不動産業者のために支払金又は預り金を受領した場合に準用する。

第60条 第57条の規定は、前条第1項の口座からの引出しについて準用する。

第61条 第59条第1項の口座からの引出しは、次に掲げる者のためにのみすることができる。

- 一 公証人
- 二 支払金又は預り金の支払人
- 三 支払金又は預り金の名宛人
- 四 裁判上の係争物寄託を受ける者^(注2)
又は前二号に掲げる者の債権者
- 五 口座名義人たる不動産業者自身。ただし、法70-9第1条第1号から第5号まで、第7号又は第8号の業務に関する権利の譲渡を受けたことに伴い、第2号又は第3号に掲げる者の債権者となった場合に限る。

2 商法典第六編に規定する手続^(注3)が開始された場合において裁判所が選任する管理人又は口座名義人たる不動産業者が意思を表明することが不可能となった場合において裁判所が選任する管理人は、口座名義人に代わり第59条第1項の口座からの引出しをすることができる。

3 第1項第4号の場合において、営業財産の譲渡人の債権者であることを主張するためには、不動産業者と譲渡人の連名で銀行宛に発行した支払指示書を提示すれば足りるものとする。

第62条 口座名義人からの特別な指示がある

場合を除き、第59条第1項の口座が開設された金融機関は、預託された証券の決済期日について責任を負うものではない。証券が現金化されたときは、直接その口座に入金されるものとする。

2 第59条第1項の口座が開設された金融機関は、その口座から引出しをしようとする者が前条第1項各号のいずれかに該当する者であることを確認する義務を有する。

3 第59条第1項の口座に属する資産の差押え及び支払差止めは、口座名義人を債務者としてそれらに係る命令を発するものとする。

第63条 第59条第1項の口座が開設された金融機関に保全措置の失効の通知があった後は、利害関係人の請求により裁判所が選任した管理人のほかは、同項の口座から引出しをすることができない。

2 第58条第2項の規定は、供託の方法により保全措置が講じられた場合に準用する。

第六節 不動産管理業務に係る特例

第64条 「不動産の管理」と記された営業許可証を所持する不動産業者は、家賃、共益費、礼金、権利金、敷金、前払修繕費その他の他人の不動産を管理することに伴う支払金又は預り金を受領することができる。

2 前項の不動産業者は、区分所有者の組合又は営利若しくは非営利の団体の委任を受けてそれらの所有する不動産の管理を行う場合を除き、依頼者と書面による授權契約を締結し、不動産業者が行う管理業務の内容及び支払金又は預り金を受領することができる旨を書面で明らかにしなければならない。

第65条 「不動産の管理」と記された営業許可証を所持する不動産業者（法人である場合にはその法令上又は定款上の代表者）は、

司法・内務・経済財政産業大臣の命令で定める様式による記録簿を管理し、締結した授権契約を時系列的に記録しなければならない。

- 2 授権契約の記録番号は、依頼者が所持する授権契約書に転記するものとする。
- 3 不動産業者は、区分所有者の組合又は営利若しくは非営利の団体が所有する不動産の管理の委任を受けたときも、その旨を第1項の記録簿に記録するものとする。
- 4 第1項の記録簿は、あらかじめ製本し、通し番号を付さなければならない。
- 5 不動産業者について保全措置の失効があったときは、保証人又は裁判所の選任による管理者に対し、第1項の記録簿が提供されるものとする。
- 6 第1項の記録簿は、民法典第1316条以下に規定する電磁的方法により作成・保存することができる。

第66条 不動産管理業務に係る授権契約においては、少なくとも年1回行う会計報告に関する事項を定めなければならない。

- 2 不動産業者は、授権契約においてその額の決定方法が定められているものを除くほか、業務に関し直接又は間接に一切の報酬を受領してはならず、かつ、授権契約において指定された者以外から報酬を受領してはならない。

第67条 不動産業者は、媒介を行う賃貸借契約の期間が3月以内の場合には当該期間の賃料の額を超える額を前払賃料として受領してはならず、媒介を行う賃貸借契約の期間が3月を超える場合には、居住目的、専門職業の用に供する目的又は居住及び専門職業の用に供する目的の賃貸借契約については賃料3月分の額、店舗又は製造業の用に供する目的の賃貸借契約については賃料6月分の額を超える額を前払賃料として受

領してはならない。

- 2 不動産業者は、賃借人による不動産の使用開始又は鍵の引渡しから3月以上前に、前払賃料又は敷金を受領することができない。
- 3 不動産業者は、新規に賃貸借契約を締結した賃借人から前払賃料又は敷金を受領した場合には、その日から一週間以内に、書留郵便又は受取証明付郵便でその旨を不動産所有者又は賃貸人に通知しなければならない。

第68条 不動産業者は、法律第70-9号第1条の1に規定する季節を限って行う賃貸借契約に関する業務を行うに際して、鍵の引渡しの前に予約金の支払いを受けることができず、かつ、予約金の額は当該賃貸借契約の期間中の賃料総額の25%を超えてはならない。この場合において、予約金を控除した賃料残額は賃借人による不動産の使用開始の1月より前に受け取ることができない。

- 2 前項の予約金又は賃料残額の支払いがあったときは、不動産業者は、授権契約で定めるところにより、その旨を不動産所有者又は賃貸人に通知するものとする。

第69条 「不動産の管理」と記された営業許可証を所持する不動産業者は、第64条の規定にかかわらず、次の各号の条件にしたがい、法70-9号第1条第1号から第5号まで、第7号又は第8号の業務を臨時に行い、売買代金その他支払金又は預り金を受領することができる。

- 一 3年以上の期間自らが管理業務を行っていた不動産に係る業務であること。
- 二 受領する支払金又は預り金の額は、第29条の保全措置の額の範囲内のものであること。
- 三 第72条以下に規定する授権契約であつ

て、臨時に行おうとする業務に対応するものを締結した後に行うものであること。

四 臨時に行う業務に起因する民事上の責任について、不動産管理業務に関し締結した保険契約又は臨時業務のため別途締結した保険契約によりその履行が担保されていること。

第70条 保全措置の失効があったときは、不動産管理業務を行う不動産業者は、業務に関し受領、保管している支払金又は預り金を直ちに金融機関に開設した口座に預託しなければならない。

- 2 前項の口座からの引出しは、保証人の同意を得て、口座名義人本人又は法令に基づく口座名義人の代表者が行うものとする。
- 3 不動産業者が第1項の預託又は前項の引出しをしないときは、保証人は、急速審理による管理人の選任を裁判所に請求することができる。

第71条 供託の方法により保全措置が講じられた場合において、第64条の規定により不動産業者が受領した支払金又は預り金は、依頼者ごとに金融機関又は預金供託金庫に開設した口座に預託しなければならない。

- 2 前項の預託は、支払金又は預り金を受領した日から3日以内に行わなければならない。
- 3 不動産業者について保全措置の失効があったときは、第1項の口座からの引出しは、依頼人及び口座を開設した不動産業者の署名がなければ行うことができない。ただし、不動産業者が引出しを拒む場合においては、申請により大審裁判所の裁判長が選任した管理人が代わって署名を行う。

第七節 法70-9第6条に規定する授權契約

第一款 法70-9第1条第1号から第5号

までに掲げる業務に係る授權契約

第72条 「不動産及び営業財産の取引」と記された営業許可証を所持する不動産業者は、依頼者との間であらかじめ書面による授權契約を締結しなければ、法70-9第1条第1号から第5号までに掲げる業務に関する交渉をし、又は合意を成立させてはならない。

- 2 前項の授權契約においては、対象となる不動産を特定するとともに、次条に規定する報酬及び手数料に関する事項を定めなければならない。
- 3 第1項の授權契約が、特定の不動産取引について依頼者とその取引の相手方との間で合意を成立させる授權を含む場合には、明示的にその旨を定めなければならない。
- 4 すべての授權契約は、司法・内務・経済財政産業大臣の命令で定める様式による記録簿に時系列的に記録しなければならない。
- 5 記録簿に記載された授權契約の記録番号は、依頼者が保有する授權契約書に転記するものとする。

第73条 「不動産及び営業財産の取引」と記された営業許可証を所持する不動産業者（法人業者にあってはその法令上又は定款上の代表者）は、前条の授權契約においてその額の決定方法が定められているものを除き、法律70-9第1条第1号から第5号に掲げる業務に関し、直接又は間接に、いかなる報酬又は手数料も要求又は受領してはならない。

- 2 授權契約においては、依頼者とその取引の相手方との間で、不動産業者に支払われるべき報酬をいずれか一方のみが負担するのか、双方で負担するのかを明確にしなければならない。後者の場合において、負担すべき報酬額の分担の要件及び額の決定方

法を授権契約で定めるとともに、依頼者及びその相手方との間の契約においても改めてそれを定めるものとする。

3 依頼者とその取引の相手方との契約においては、報酬及び手数料の額並びにそれらについて各当事者が負担する額を明らかにするものとする。契約関係書類の作成^(注4)、支払金又は預り金の受領及び保管に関して不動産業者に支払うべき報酬についても同様とする。

4 不動産業者は、授権契約及び依頼者とその取引の相手方との契約において報酬又は手数料を負担すべきものと定められた者以外の者に対し、直接又は間接に、報酬又は手数料を要求し又は受領してはならない。

5 不動産業者は、その媒介による取引の成立が公署証書acte authentique^(注5)によって確認された後直ちに、報酬又は手数料を受領するものとする^(注6)。

第74条 依頼者とその取引の相手方との契約が違約金déditによる解除権留保付のものである場合又は停止条件condition suspensive付のものである場合にあっては、違約金による解除権が行使されたとき若しくは行使の権利が存続している間又は当該停止条件が成就していない間は、法70-9第6条の適用上、授権契約に係る取引は実質的に完結していないものとみなす^(注7)。

第75条 授権契約において、報酬額が清算を伴わない定額と定められている場合において、依頼者とその取引の相手方との間の契約で定められた不動産の売買価格が授権契約で予定された価格と異なるときは、当該報酬額を変更することができるものとする。

第76条 不動産業者は、法70-9第1条第1項第1号から第5号に掲げる業務に関し支払金又は預り金の受領、保管又は引出しを

するときは、法70-9及びこの政令の規定に従い、かつ、授権契約に定める額の範囲内で授権契約に定める条件に従って行わなければならない。

2 授権契約が不動産の購入又は賃借を目的とするものであって、対象となる不動産が特定されていない場合には、当該授権契約において、契約が解除された場合の損害賠償額の予定又は違約金に関する定めをしてはならない。

第77条 不動産業者は、依頼された不動産の売却又は購入の業務が完了したときは、完了の日から起算して、授権契約で定める期間又は8日間のいずれか短い期間内に、受領証明付書留郵便又はその他の受領が確認できる書面により、依頼者に対しその旨を通知しなければならない。

2 前項の規定は、支払金又は預り金について依頼者の取引の相手方が発行した領収証の写しを依頼者に交付する場合に準用する。

第78条 授権契約における専任授権契約である旨の定め若しくは違約金に関する定め又は受任者である不動産業者の媒介なしに取引を成立させたときにも不動産業者の報酬請求権が発生する旨の定めは、その旨が依頼者に交付される授権契約書に明記されている場合でなければその効力を有しない。この場合において、当該定めに係る条項は、読みやすい文字を用いるものとする。

2 前項の定めを含む授権契約は、その締結から3月を経過した後はいつでも、授権契約の当事者の一方が授権契約を終了させる旨を少なくとも15日前までに受領証明付書留郵便で相手方に通知することにより終了する。

3 前項の規定は、次の各号に掲げる取引を目的とする授権契約には適用しない。

- 一 区分所有の対象となる不動産の区分所有権の売買
 - 二 会社の株式又は出資持分であって、所有権又は賃借権に基づき、不動産を使用収益する権利を取得することとなるもの申込み又は最初の公開
 - 三 一体として店舗又はオフィスとして利用される不動産の全部又は一部についての賃借
- 4 前項各号の取引を目的とする授権契約であって、すでに完成済みの不動産を対象とするものにあつては、取引の完結前に授権契約を解除することができる場合の条件を授権契約で明らかにしなければならない。
- 第79条 「不動産及び営業財産の取引」と記された営業許可証を所持する不動産業者が法70-9第1条に掲げる取引に関して当事者の一方から相手方への支払金又は預り金を受領する場合には、取引の成立に係る当事者間の書面による合意において、法70-9第3条第2項第2号に定める保全措置の額及び方法並びに保証人又は寄託先を明らかにしなければならない。

第二款 法70-9第1条第7号に掲げる取引に係る授権契約

- 第79条の1 「候補物件リストの提供」と記された営業許可証を所持する不動産業者が法70-9第1条第7号に掲げる業務を行おうとするときは、候補物件のファイル又はリストに物件を掲載する前に、当該物件の所有者又は権利者との間で書面による約定を締結しなければならない。
- 2 前項の約定においては、目的、期間及び掲載すべき物件の仕様を明らかにし、所有者又は権利者が不動産業者に対して支払うべき報酬があるときは、その額を定めるものとする。この場合において、約定の目的

に照らし購入又は賃借が可能な物件のみをファイル又はリストに掲載するため各当事者が執るべき措置を約定で定めるものとする。

- 3 本条の約定は、司法・内務・経済財政産業大臣の命令で定める様式による記録簿に時系列的に記録しなければならない。記録簿に記録された約定の記録番号は、物件の所有者又は権利者が保有する約定書に転記するものとする。
- 4 前項の規定による記録簿への登録は、民法典第1316条以下に定める電磁的方法によることができる。
- 5 本条の約定書及び記録簿は、10年間保存しなければならない。

第79条の2 物件リスト又はファイルを購入しようとする者と「候補物件リストの提供」と記された営業許可証を所持する不動産業者とが締結する約定においては、その目的、期間、物件リスト又はファイルを購入しようとする者が探している物件の仕様及び不動産業者に支払われるべき報酬について定めるとともに、不動産業者が約定所定の物件リスト又はファイルの提供を終える前に報酬を受け取ってはならない旨を定めるものとする。

- 2 本条の約定は、司法・内務・経済財政産業大臣の命令で定める様式による記録簿に時系列的に記録しなければならない。記録簿に記録された約定の記録番号は、物件リスト又はファイルの購入者が保有する約定書に転記するものとする。
- 3 前条第4項及び第5項の規定は、本条の約定について準用する。

第79条の3 「候補物件リストの提供」と記された営業許可証及び「不動産及び営業財産の取引」と記された営業許可証の両方を所持する不動産業者は、同一の物件又は取

引の申込みについて、法70-9第1条第7号に規定する取引に係る業務と同条第1号から第5号に規定する取引に係る業務を同時に行ってはならない。

- 2 不動産業者は、同一の物件又は取引の申込みに係る取引につき、第79条の1又は第79条の2に規定する約定を締結した後に第72条に規定する授権契約を締結しようとするときは、授権契約の締結前に、第79条の1又は第79条の2に規定する約定に基づき支払いを受けた報酬を依頼者に返還しなければならない。
- 3 前項の報酬返還義務は、第79条の1又は第79条の2に規定する約定でその旨を明記しなければならない。

第八節 営業許可証の更新及び検査

第80条 営業許可証の有効期間は10年間とする。

- 2 営業許可証の更新を受けようとする者は、次に掲げる書類を添付して、営業許可証を交付した知事に対し更新の申請をしなければならない。この場合において、第2条の規定を準用する。
 - 一 第37条に規定する保全措置の確認書
 - 二 第49条第2項に規定する業務に起因する民事上の責任の履行を担保するための保険契約の成立を証する書面
 - 三 削除
 - 四 法70-9第1条第1号から第5号まで、第7号及び第8号の業務を行うにあたって、いかなる形でも支払金又は預り金を受領しない場合には、その旨の宣誓書
- 3 知事は、更新の申請を受理したときは、犯罪記録cassier-judiciaireに徴して申請者が法70-9第2章に規定する欠格事由に該当しないことを確認するものとする。
- 4 更新後の営業許可証は、従前の営業許可

証と引換えに交付するものとする。

第81条 営業許可証の交付を申請すべき期日は各県の知事が定める。

第82条から第85条まで 削除

第86条 知事に属する公務員又は保全措置を提供した保証人は、不動産業者が十分な保全措置を講じていることを確認するため、随時必要な文書の提出を求めることができる。

- 2 不動産業者から提出を求めることができる文書は、次の各号に掲げる文書等とする。

一 「不動産及び営業財産の取引」と記された営業許可証を所持する不動産業者から提出を求める場合にあっては、第51条第1項の記録簿、第52条第1項の控帳、同条第5項の記録簿の特記事項欄、第72条第4項の授権契約の記録簿、法70-9第6条に規定する授権契約の成立を証する書面、第55条第1項の口座の取引明細書、第67条第3項又は第68条第2項に基づく通知の写し

二 「不動産の管理」と記された営業許可証を所持する不動産業者から提出を求める場合にあっては、出納簿 livre de caisse、銀行取引控簿 livre de banques^(注8)、第65条第1項の授権契約の記録簿、法70-9第6条に規定する授権契約の成立を証する書面、第71条第1項の口座の取引明細書、決算報告書の写し

- 3 保証人は、不動産業者が講じた保全措置の額が第三節第二款に規定する基準額に不足している場合には、その不足額につき追加の保全措置を講ずるよう催告した後、その不足している旨を遅滞なく営業許可証を交付した知事に通知するものとする。
- 4 不動産業者は、第2項各号に掲げる文書を10年間保存しなければならない。

第86条の1 司法大臣は、不動産業者が法70-9第2章に規定する欠格事由に該当することとなる有罪判決を受けたときは、営業許可証を交付した知事に直ちにその旨を通知するものとする。

2 商業・会社登記簿を管轄する裁判所書記官は、不動産業者について登記の抹消があったときは、その理由にかかわらず、営業許可証を交付した知事に直ちにその旨を通知するものとする。

第九節 経過規定 削除

第87条から第91条まで 削除

第十節 雑則

第92条 不動産業者は、1967年3月23日政令67-236号第8条、第28条及び第56条並びに1984年5月30日政令84-406第72条に規定する事項^(注9)のほか、営業許可証の番号、発行地、氏名又は名称、住所又は所在地及び業務内容並びに保証人の名称及び所在地を契約書その他業務において使用する全ての書類に表示しなければならない。

2 前項の表示は、宣誓、登録、委任、信託又は承認の趣旨に解される余地があるいかなる文言をも伴ってはならない。

第93条 不動産業者は、全ての営業拠点の顧客の目に付きやすい位置に、次の各号に掲げる事項を掲出しなければならない。

- 一 営業許可証の番号
- 二 講じた保証措置の額
- 三 供託先又は保証人の名称及び所在地

2 「不動産及び営業財産の取引」又は「候補物件リストの提供」と記された営業許可証を所持する不動産業者は、前項各号に掲げる事項のほか、支払金又は預り金を受領する際の支払先又は指図人となる金融機関名及び口座番号並びにその受領の方法^(注10)

を掲出するものとする。

第94条 「不動産及び営業財産の取引」と記された営業許可証を所持する不動産業者が第3条第1項第6号及び第80条第2項第4号に規定するところにより、いかなる形でも支払金又は預り金を受領しない旨の宣誓をした場合にあっては、前条第1項各号に掲げる事項のほかその旨を掲出するとともに、営業拠点の窓ガラス又は看板に判りやすい文字でその旨を表示しなければならない。

第95条 法70-9及びこの政令の規定は、公証人、代訴人、弁護士、執行吏、測量士又は管財人が法令で定めるところにより行う行為には適用しない。

2 法70-9及びこの政令の規定は、親会社が所有する不動産の管理のみを行う会社、従業員のために住宅を建設し、管理する組合、国若しくは地方公共団体が35%以上の資本を保有する混合資本会社société d'économie mixte又は土地整備農業施設組合^(注11)が行う行為には適用しない。

3 法70-9及びこの政令の規定は、建築居住法典L422-13に規定する割賦販売賃貸借方式location-attribution^(注12)により低家賃住宅を供給する事業主体は建築居住法典L411-2に規定する低家賃住宅の事業主体が次の各号に掲げる業務に関して行う行為には適用しない。

一 他の事業主体が所有する低家賃住宅の管理又は低家賃住宅を事業主体間で譲渡する場合の媒介

二 分譲した低家賃住宅について、建築居住法典L443-15第2項の規定に基づき行う管理者（前回掲載分注15参照）の業務

4 前項の者が同項各号に掲げるもの以外の不動産の管理又は媒介の業務を行う場合に

あつては、第二節に規定する業務能力に関する要件を満たさない場合であっても、第一節の営業許可証の交付を受けることができる^(注13)。

- 5 建築士又は建築士組合で所定の職能団体に登録されている者が不動産の管理の業務を行う場合にあつては、前項の規定を準用する。

第95条の1 1992年7月13日法律92-645号所定の免許を有する旅行代理業者が季節に限った不動産貸借の媒介を行う場合にあつては、前条第4項の規定を準用する。

- 2 前項の場合において、旅行代理業者は、法92-645に規定するところにより、同項の業務に係る支払金又は預り金の保全措置を請じ、同項の業務に起因する民事上の責任に関する保険契約を締結しなければならない。

第95条の2 削除

注1) 当事者の一方の要求により、他方当事者の出席又は呼出しのもとになされる仮の裁判。

注2) 紛争物件又は差押物件について、裁判所の命令により紛争解決又は差押手続の終了まで寄託を受けるべき者として利害関係人の合意又は裁判所の職権により選任された者

注3) 会社再生手続・更生手続

注4) 不動産業者が契約関係書類を作成することができるのは、法70-9第6条に規定する授權契約に基づき、法70-9第1条各号所定の業務の一環として契約関係書類を作成する場合に限られる(1990年12月31日法律90-1259号第59条)。

注5) 公証人notaireが作成する証明力を有する文書。この公証証書によらなければ、不動産に関する権利移転登記を行うことができない。

注6) 売買を媒介した不動産業者の報酬請求権は売買契約が実質的に完結し(effectivement conclue)し、それが書面で確認(constatée dans un acte écrit)された時点で発生する(法70-9第6条)。ここにいう書面とは売買の目的物及び代金に関する当事者間の合意を表す書面であり、公証人の公

署証書によることを要しない(民法典第1589条、破毀院1980年6月18日判決)。政令72-678第73条の規定は報酬支払債務の弁済期を定めるものであり、報酬請求権発生要件を加重するものではない。

注7) 他方、解除条件condition résolutoire付の契約については、その成立が当事者間の合意を表す書面により確認された時点で授權契約に係る取引は実質的に完結したものとみなされる(民法典第1182条、1998年2月17日破毀院民事第一部判決)。

注8) 出納簿、銀行取引控簿は、商人が法令により作成を義務付けられる帳簿以外に、任意に作成される帳簿livres facultatifsである。

注9) 政令67-236第8条、第28条及び第56条は、会社が業務において使用する書類に商号及び会社の種類(合名会社société en nom collectif、有限会社société à responsabilité limitée、株式会社société anonyme)を表示することを義務づけるものであり、政令84-406第72条は、商人が業務において使用する書類に商業・会社登記簿上の登録番号matricule等を表示すべき旨を規定している。これら諸規定は2007年3月25日政令2007-431により廃止され、同じ内容の規定が新たに商法典に置かれることとなったが、これら諸規定を引用する政令72-678第92条の規定はなお従前の効力を有するものとされている。

注10) 支払金又は預り金は、第56条第1項又は第59条第4項に規定する方法のうちからいずれかの方法で受領しなければならない。

注11) 農事法典L141-1以下に規定するところにより、行政当局の認可を得て決定された地理的管轄権限をもって、土地又は農業資産を取得し、また、必要な整備・改良作業を施した土地を譲渡するなど、購入・売却・賃貸借又は開墾・改良工事によって農業構造を改善し、農業経営施設の設置を容易にすることを目的とする公私資本混合組合。

注12) 建築中又はその完了した住宅につき、賃借人としての入居の一定期間(一般には10年)経過後に当該住宅の所有権取得を希望する者と住宅供給事業者との間で締結される、賃貸借と売買の混合契約。

注13) 業務能力に関する要件を満たさずに営業許可証の交付を受けた場合でも、法70-9第1条各号に掲げる業務を行うに際しての法70-9及び政令72-678の規定(たとえば、所定の額の保全措置

を講ずる義務、支払金又は預り金の受領に伴う義務)は適用される。