

## 台湾の不動産仲介制度の概要（2）

研究理事・調査研究部長 福島 直樹

### 目次

はじめに

- 1 不動産取引業
- 2 不動産取引従業者
- 3 不動産取引業者の業務及び責任
- 4 不動産取引業者に係る賞罰（以上前回）
- 5 不動産売買契約（以下今回）
- 6 不動産賃貸借契約
- 7 不動産取引に係る紛争処理の方法
- 8 不動産取引に係る紛争事例

おわりに

以下では、前回に引き続き台湾の不動産仲介制度の概要のうち、目次の5以降について、紹介することとしたい。

### 5 不動産売買契約

台湾における住宅販売の分類であるが、前売り分譲建物の販売と完成分譲建物の販売に分けられる。前売り分譲建物は竣工前の住宅で、行政の建築部局から建築確認は受けているが、使用確認は受けていない建物であり、その販売に当たっては、不動産取引業者が開発に企画段階から関与しデベロッパーの販売代理を行う場合とデベロッパーが直接販売する場合がある。

完成分譲建物は、竣工後の住宅で、行政の

建築部局から建築確認と使用確認の両方を受けている建物であり、不動産取引業者が仲介を行う。

台湾における不動産売買の流れは、（参考1）のとおりとなっている。

以下、不動産売買について、台湾の特色と思われる点について紹介する。

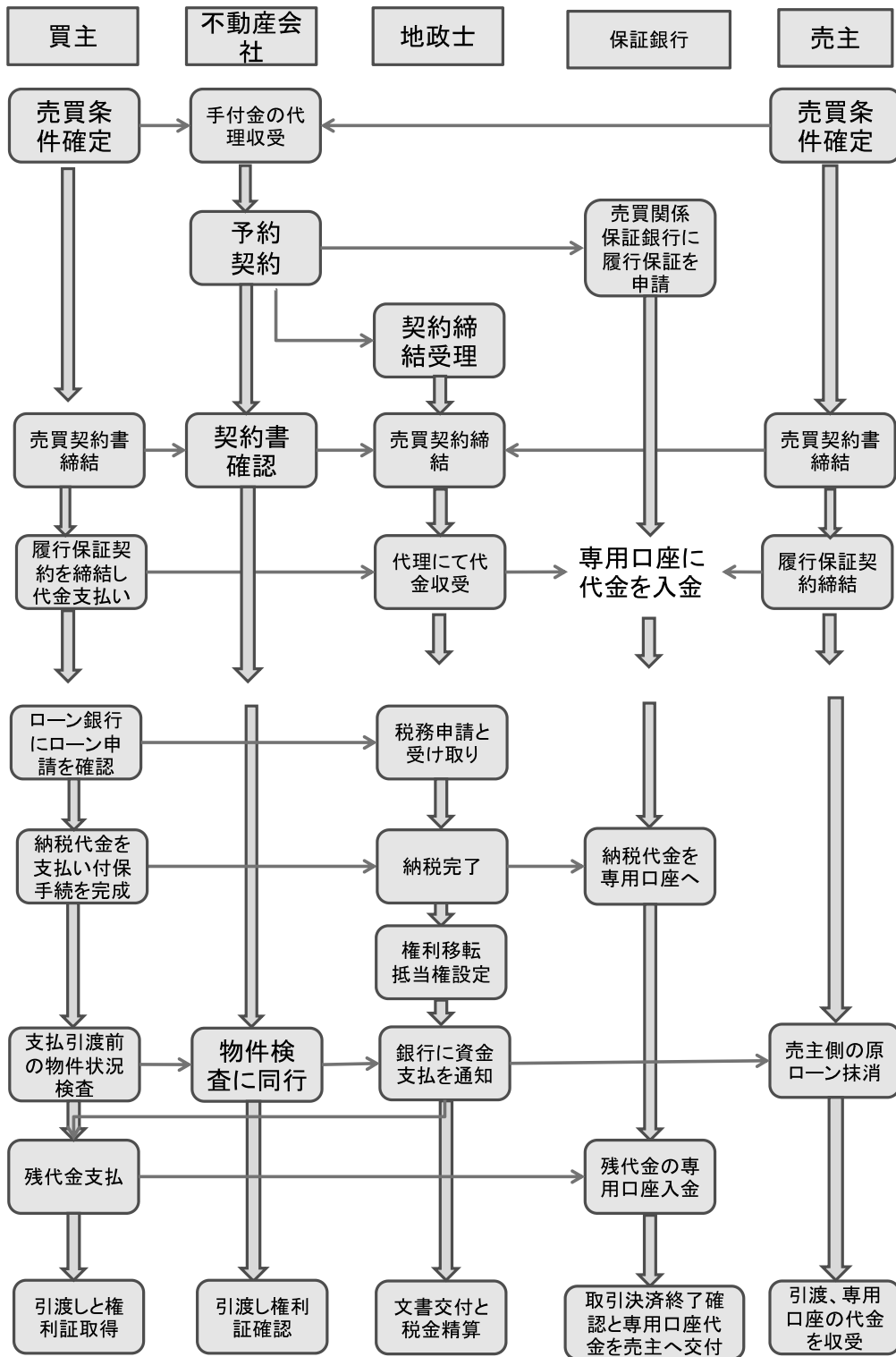
#### (1) 不動産定型化契約

定型化契約とは、消費者保護法に基づき、事業者が不特定多数の消費者と契約する際、事前取引条項を定める契約をいう。この条項は、消費者保護法により当事者間の平等互恵を基とすること、条項に疑義がある場合消費者に有利な解釈をしなければならないこととされており（消費者保護法第11条）、さらに、消費者に対して著しく公平さが欠け、中央主管機関が公告する定型化契約の「記載すべき事項及び記載してはならない事項」に違反した場合は無効とするとされている（同法第12条）。

不動産取引の場合、「前売り分譲建物契約書」、「前売り分譲駐車場契約書」、「完成分譲建物売買契約書」、「不動産販売委託契約書」、「家屋賃貸借契約書」及び「家屋賃貸借委託契約書」については中央政府の内政部により見本の契約書が作成されている。このうち「前売り分譲建物契約」、「前売り分譲駐車場契約」及び「不動産販売委託契約書」について、「記載すべき事項及び記載してはならな

(参考1) 不動産取引における所有権移転の流れ

(出典) 住宅売買小百科 (信義房屋不動産) より一部加筆修正



い事項」に違反した場合は、無効となる。例えば、前売り分譲建物契約の場合、記載してはいけない事項として、広告は参考に過ぎないと記述してはいけない、定義が明確でない「使用面積」、「受益面積」、「販売面積」という表現を使用してはならない、不動産説明書を回収すると約定してはならないという項目があげられている。

また、事業者が消費者と定型化契約を締結する前に、30日以内において合理的な期間を設け、消費者が全条項を閲覧できるようにしなければならないと定められている。この閲覧期間が与えられない場合、消費者は無効を主張できる。中央主管機関は特定業種を選択し、定型化契約の閲覧期間を定め公告するとされている（以上同法第11条-1）。

不動産取引において、「前売り分譲建物契約書」、「前売り分譲駐車場契約書」及び「完成分譲建物売買契約書」の場合は、事業者は消費者に5日以上、の閲覧期間を、「不動産販売委託契約書」、「家屋賃貸借契約書」及び「家屋賃貸借委託契約書」の場合は3日以上、の閲覧期間を設けなければならないとされている。

(2) 斡旋金、買付書

行政院公正取引委員会が決議した公正取引

法の不動産取引業者に対する規範説明によると、不動産取引業者が、買手に斡旋金を請求しながら、買手に斡旋金契約と内政部版「買付書」の区別及び選択の代替性を通知しない場合、公正取引法第24条規定に反する可能性がある。そのため、取引業者は別に書面により買手に対し内政部版「買付書」を選択する権利を有することを通知し、当該書面には「買付書」と「斡旋金」の区別及び選択の代替性を説明し、買手の署名を得る必要がある。取引業者は別の斡旋金の請求を約定する場合、書面により斡旋金の目的を明記し、消費者の権利義務を明確に説明しなければならない。

① 斡旋金

「斡旋金」とは、不動産取引をする際、買手が購入意欲、売手に売却意欲があり、売買価額が定まらない場合、買手は取引業者に一定額を支払い、取引業者が買手の代理として売手と価額交渉を行う制度である。取引業者は買手の購入意欲を確認し、買手の後悔を避けるため、買手から一定額の金銭またはその他代替物の支払いを受ける。斡旋金は取引が成立しなければ買手に返還することとなっている。実務上では「契約保証金」、「保証金」、「入札金」、「調停金」、「意欲金」、「停止

(参考2) 定型化契約見本 (出典：台北市不動産取引安全ガイドブック (2011年3月))

定型化契約書見本	定型化契約書見本定型化契約・必要記載事項及び記載してはならない事項
前売り分譲建物契約書	前売り分譲建物定型化契約
前売り分譲駐車場契約書	前売り分譲駐車場定型化契約
不動産販売委託契約書	不動産販売委託定型化契約 (買付証明を含む)
完成分譲建物売買契約書	—
建物賃貸借契約書	—
建物賃貸借委託契約書	—

条件付手付金」等と呼ばれている。

## ② 買付書

「買付書」とは、買手の不動産購入意思表示を記載する文書である。斡旋金制度には実務運用上多くの弊害が存在する。そこで、買手に取引過程においてより多くの選択肢を与え、仲介業者が斡旋金を掌握する有利な地位を利用して買手に対し必要以上に干渉し、取引意志決定を妨害するような事態を避けるため、内政部は「買付書」見本を制定し、「買付書記載事項及び記載しない事項」を公告し、これを買手が使用するようにしている。買手は斡旋金を取引業者に支払わずに、買付書を締結し取引業者を経由して売手に斡旋する方法を選択することができる。売手が買手の要望内容に同意すれば、当該取引は成立するものとし、買手は売手と契約を締結する義務を負う。内政部が買付書の活用を推奨することによって、取引の内、約半分について買付書が用いられることとなった。

## (3) 支払い金

支払いは契約の各段階に応じてなされ、一般的には次の4段階にわけて支払われる。すなわち、

- i) 契約時に代金の一部を支払うもの
- ii) 売主が移転登記に必要な書類を揃え、書類を双方が指定する地政士（司法書士）又は弁護士に引き渡した際、代金の一部を支払うもの
- iii) 一切の租税費等を納付後、代金の一部を支払うもの
- iv) 移転登記を完了し、買主が権利証を受け取り、残金を支払う段階のもの

がある。

## (4) 契約履行の保証

不動産取引が、契約締結から引き渡しが完了するまで時間がかかることから、台湾においては、引き渡し完了まで当事者の権益を保護するため、契約履行を保証する一種のエスクローサービスが実施されている。本保証は、信義房屋不動産等大手の不動産会社で導入されていたが、前売分譲建物については、消費者保護法に基づく「前売分譲建物契約書」が2011年3月に改正され、義務化されることとなった。

その仕組みは、デベロッパー等が、建築資金を金融機関または政府が許可する信託業者に信託し、履行に関する管理を執行するものである。建築資金は、工事進捗に応じて用途ごとに専用に出す。前売り分譲住宅売買契約を締結する際、売主は開設した信託証明書類または写しを買主に提供しなければならない等とされている。

## (5) 土地・建物面積の計算方法

土地及び建物の面積登記方法は平方メートルを単位とし、慣習にて坪を単位とする地域もある。一坪は3.3058㎡である。

土地面積は、土地登記簿謄本に記載する面積を基準とする。

建物面積は、主建物面積（室内面積：我が国の専有面積に相当する。）、付属建物面積（ベランダ、ポーチ等）、共有部分面積（廊下、階段等）の合計をいう。従って、分譲マンションの面積には付属建物、共用部分が含まれており、我が国の分譲マンションの専有面積と比較する場合には注意を要する。

## (6) 登記の手続き

地政士は、過去には通称「土地代書」または「土地登記専門代理人」と呼称した。現在は、2001年10月に成立した「地政士法」に基

づき「地政士」と呼ばれている。日本の司法書士に該当する。

地政士は、

- i) 土地登記事項の代理申請
- ii) 土地測量事項の代理申請
- iii) 土地登記に関する税務事項の代理申請
- iv) 土地登記に関する公証・認証事項の代理申請
- v) 土地法規規定の請求に関する代理申請
- vi) 不動産契約または協議事項の代書
- vii) 不動産契約または協議へのサイン
- viii) その他土地行政業務と関連する事項の代理

を行う。

不動産売買においては、契約書への署名以降の、納税文書押印、納税、登記、権利証交付が地政士の役割となる。

一部の地政士は不動産取引業者と契約を締結し、当該業者の特約地政士となることがあるが、当該地政士はその不動産取引業者の所属従業員ではなく、独立した業者であり、各自が関連する法律責任をそれぞれ負い、消費者はそれぞれと別々に報酬支払契約を締結する。ゆえに、取引業者と販売委託契約書を締結する際に、将来成約した場合に売買契約書の締結と移転登記等の事務を行う地政士に対し、売買双方が共同でまたは協議指定して業務を行わせることを、取引業者と約定することができる。

登記手続きの流れの中で、日本と違うところは、まず、登記前に不動産取得税を納める必要がある点である。その際、税務当局に以前滞納した分もあわせて支払わないと登記という段階に移ることができない。また、登記と決済（銀行からの住宅ローン給付）のタイミングが異なっている。日本の場合は、登記の申請と決済が同時に行われるが、台湾では先に登記変更を行ってからローン給付による

支払いが後になされることになる。

従って、売主側から見ると、売買代金が売主に支払われる前に登記の名義変更がなされ、銀行からローンがおりるため、買主が代金を支払わず所有権を移転するという危険性があり、トラブルも多く発生している。このこともエスクローサービスが求められることとなった理由の一つともいえる。

#### (7) 不動産購入における注意事項

台湾における不動産購入にあたっての注意事項については、台北市発行の「不動産取引安全ガイドブック」（2011年3月）に記載があるので、以下、概要を紹介する。

##### ① 前売り分譲建物購入の注意事項

###### i) 信用できるデベロッパーを選択する

不動産取引の価格は莫大であり、不動産の立地以外にも、建物の品質も相当に重要な要因である。すでに住宅を購入した友人、隣接者、当該地を管轄する主管建築機関及び関連協会に問い合わせ、当該事業主が適法に登録済みであり、建築投資業同業協会に加入しているか、これまでの信用、業績、販売済住宅のアフターサービスの提供状況、建物の設計者、施工者が適法な建築士または建築業であるかどうかを確認し、これをもって当該不動産事業主の信用を調査する。

###### ii) 建築許可証の有無

マンションを建築する施工者または建築業者は、必ず建築許可証を取得して初めて、販売の手続を行うことができる。

###### iii) 建材と設備を確認

多くのデベロッパーは建物を販売する際、美しい説明書を印刷し、床面・ドア・窓・トイレ・浴室・台所・水

道・電気等の建材を記載する。買手は、契約書の中に建材に関する規格・メーカー・等級等の事項の記載の有無を確認することで、売主が品質の悪い劣等品を使用することを防ぎ、建物引渡し時の紛争を避けることができる。売買契約を締結する際に、これらの広告資料は全て契約の一部になるので、契約後も大事に保存しておく。

iv) 売買対象建物の明示

売買契約において、土地の所在地・地番・建築敷地面積と持分比率または坪数を記載しなければならない。建物が位置する棟・階数を明記し、売主が所持する建築許可証の配置図の写し、平面図を契約書に添付するとこれらが明確となる。

v) 着工、竣工、引渡し日に注意する

買手が最も関心を持つことは引渡し日である。契約締結時、着工日及び竣工日、引渡し日を明記し、自身の権利を確保しなければならない。

vi) 竣工後の維持管理及び保証期間

一部のマンションは、竣工後デベロッパーが住民委員会の設立に協力する場合があります、かつ住戸は毎月一定金額の管理費を支払う。買手は事前に内容を理解し、協力してマンションの居住の品質を維持しなければならない。事業主が建物を引渡した後、保証期間の有無及び範囲を確認する。構造部分は15年保証し、固定建材及び設備部分は1年保証しなければならない、かつそれを契約書に明記しなければならない。

vii) 不動産購入サービス窓口の利用

不動産購入者に正確な情報を提供するため、台北市建築管理处では「不動

産購入サービスカウンター」を設けている。消費者は建築許可番号を手掛りに、当該前売り販売住宅の将来の現実の状況を理解することができる。土地使用の区分、建築物（階層）の用途、販売される住宅の位置、戸数、棟数、階数、高さと出入り口、各住戸の範囲、公共施設の範囲と各住戸の面積、住宅の間隔、配置、開口部の高さ、駐車場の位置と地下室の所有権、着工、竣工と工事の進捗程度、事業主、監督者、建築請負者等の情報を得ることができる。

② 完成分譲建物購入時の注意事項

i) 家屋の状況を把握する

建築年数の長短にかかわらず、手付金を支払い、契約を締結する前に確実に建物の状況を把握しなければならない。民法では売主は売却した物件について瑕疵担保責任を規定しているが、一般の建物売買契約ではわずかに半年の担保を約定するのみであり、かつ買付書または斡旋を通じて成約した場合には当該契約はすでに有効であり、もし後悔して契約しないことになれば違約の可能性がある。故に、漏水や塩化ナトリウムの含有量（海砂）、放射性物質、隣接損害状況や違法建築等について、不動産説明書に基づいて現場の状況と逐一照合して間違いのないことを確認してから契約し、瑕疵を発見した場合や不確定事項については、価格交渉の材料とし、誰が修復を負担するのかについて条件を交渉し、それを契約書に記入して、後日の責任を明確にする。

内政部は、「一般人が建物を確認する際の注意事項参考表」を作成してい

るので、消費者の使用に供する。建物を確認する際には随時これを利用して、漏れのないように注意する。

ii) 支払能力を考慮する

住宅ローンの金額は金融機関が審査したのちに初めて、ローン金額が確定する。支払に足りるローンの限度額が獲得できるかどうか不確定な場合は、契約書に発生しうる状況及び解約することのできる条件を記入しておくべきであり、このようにして自身の権利を守る。

iii) 引渡し時の確認

引渡し時に注意すべきことは、契約前の家屋の状況と同様であるかどうかであり、もしも問題がなければ即座に引渡しを受けることができ、併せて権利書の内容が正確であるかどうか確認する。

## 6 不動産賃貸借契約

台湾においては持ち家率が高いこと（台北市の場合約88%）もあり、賃貸借市場はあまり大きくない。また、貸主も直接自らコミュニティの掲示板等で賃借人の募集を行ったり、ネット上での賃借人と賃貸人をマッチングさせるシステムを利用することが多いことから、不動産取引業者が関与する場面はあまり多くない。

日本との大きな相違は、台湾には借地借家法がないということである。従って、契約期間が到来した際、双方の合意が成立しなければ借主は退去せざるを得なくなる。

敷金は土地法により2か月を超えてはならないとされており、礼金、更新料をとる慣習はない。

また、賃借人が退出する際の、原状回復については、民法第431条の規定において、「賃借人は賃借物に工作物を増設した場合これを取り戻すことができるが、賃借物の原状を回復しなければならない。」とされ、第432条において「賃借人は善良なる管理者の注意をもって賃借物を管理しなければならない。賃借人がこの義務に違反し、賃借物を毀損、滅失した場合、損害賠償の責任を負う。」とされている。さらに、内政部が作成した「家屋賃貸借契約」においては、「賃借人が家屋から退去する際は、原状回復その他の約定事項の責任を負う。」とされている。原状回復をめぐるトラブルについては、不動産取引紛争の上位には上がっておらず、紛争割合は日本に比べ少ないと思われる。

## 7 不動産取引に係る紛争処理の方法

台湾において、不動産取引に係る紛争が生じ、紛争が消費紛争に属する場合、消費者保護法の規定に従い、裁判所に消費訴訟を提訴するほか、下記機関団体に申立てることができることとなっている（参考3）。

- ① 企業経営者
- ② 消費者保護団体
- ③ 企業経営者の営業所所在地、消費関係発生地（消費契約の締結地、履行地を含む）の直轄市・県（市）政府消費者サービスセンター

上記方法により申立てた後適切な処理を受けない場合、消費者は直轄市・県（市）政府消費者保護委員会に申立てまたは直轄市・県（市）政府消費紛争調停委員会に調停を申請することができる。消費者保護官に申立てた後適切な処理を受けない場合、直轄市・県

(市) 政府消費紛争調停委員会に調停を申請することができる。

消費紛争に属しない場合は、消費者保護法規定に従い申立てることができない。しかし、管轄区域の郷鎮市公所調停委員会に調停を申請することができる。

## 8 不動産取引に係る紛争事例

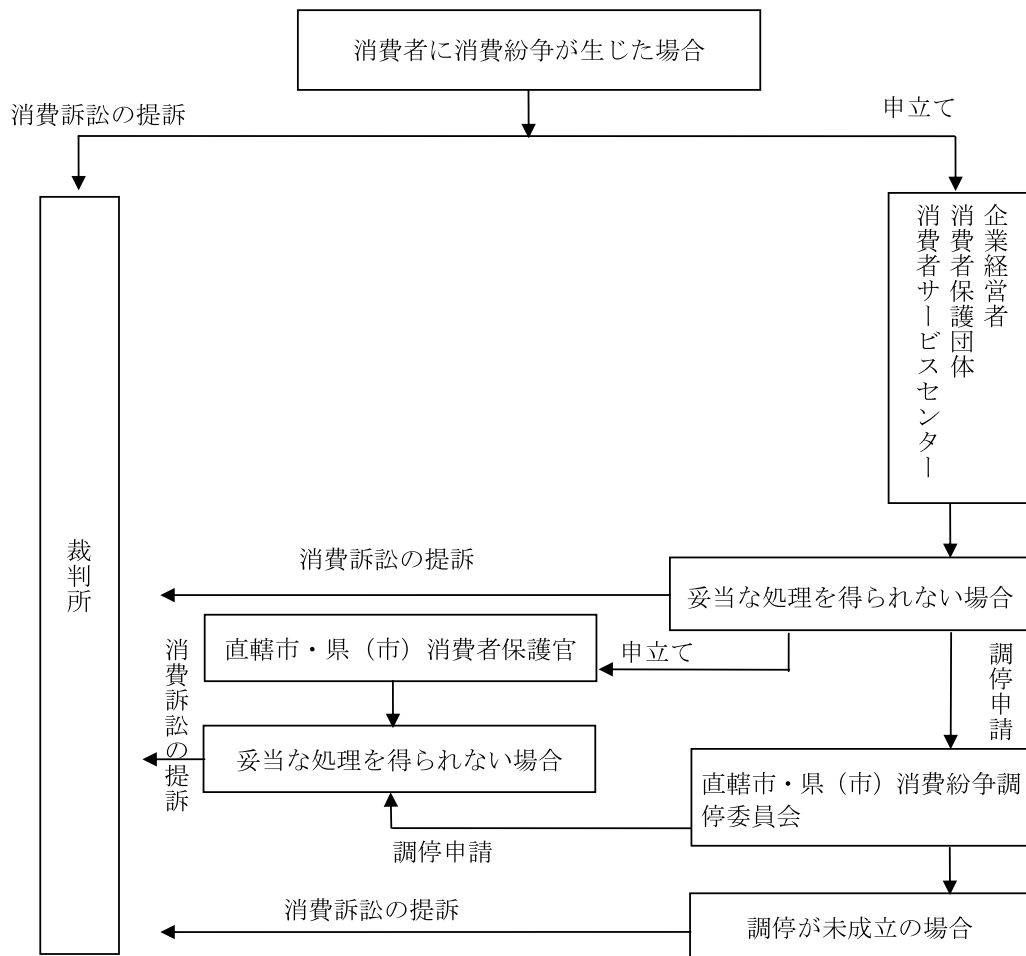
台湾の不動産取引に係る紛争については、不動産取引制度、住宅事情等を反映し、重要事項の隠蔽のほかに、契約審査閲覧権、海砂、漏水問題等日本ではあまり見られないものも多い。以下では、台北市政府地政処ホーム

ページ掲載の取引紛争のパターン（2010年8月）を基にその概要を紹介することとしたい。

### (1) 契約審査閲覧権（契約内容を閲覧する権利）

消費者保護法第11条の1の規定により、不動産取引業者は一定期間の契約閲覧期間を与え、買主が契約するか否かを考慮する時間を与える必要がある。また、「前売り分譲建物売買契約書見本」、「前売り分譲駐車場売買契約書見本」及び「完成分譲建物売買契約書見本」の閲覧期間は5日以上である。「家屋賃貸借契約書見本」の閲覧期間は3日以上である。しかし、業者は「その場で契約すると賞品を贈呈する」、「本日契約しないと物件がな

(参考3) 紛争処理の流れ（出典：台北市不動産取引安全ガイドブック（2011年3月））





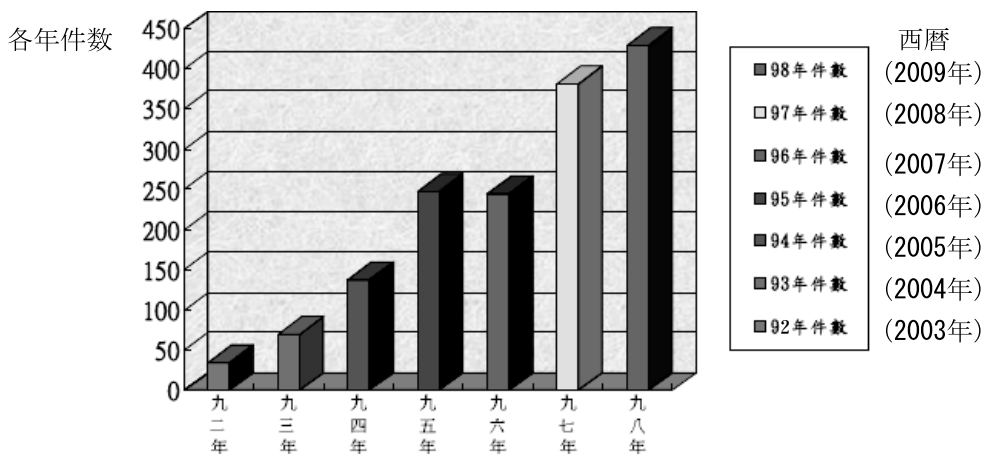
くなる」、「契約しなければ契約書を閲覧できない」、「多数の人が価格を提示しているため、買わないと物件がなくなる」などと告げる手段で人気物件であるかのように見せかけ、買主の冷静な判断期間を短縮させる。買主が契約締結時契約内容について十分理解しており、閲覧期間が必要ない場合、不動産取引業者が提供する定型契約書に「確かに本契約書を持ち帰り3日以上閲覧し訂正箇所がありません。または、契約書を閲覧し契約書内容および添付書類内容を十分理解したため3日の閲覧期間が必要ありません。契約締結後契約効力が発生することを確認しました。」と記

載する。その後、一部の買主が考慮した後契約したことを後悔した場合、不動産取引業者は契約書の中で当該条文が明確にしていると主張し、一方買主は不動産取引業者が規定に従い閲覧期間を与えなかったことを主張するなどの、紛争が発生している。

(2) 重要事項の隠蔽

不動産に関する重要事項は買主が不動産購入するか否かを判断する重要な要素である。一部の不動産業者には故意に家屋の重要事項を隠蔽する場合がある。たとえば、当該家屋での殺人事件の発生、火災の発生、危険建物

(参考4) 台北市における不動産売買取引紛争 (出典：台北市ホームページ)



(参考5) 2009年の台北市不動産売買紛争トップ10 (出典：台北市ホームページ)

紛争原因	件数	総数に占める比率(%)
1、重要事項の隠蔽	69	16.08%
2、売却委託または売買契約の終了	57	13.29%
3、建物の漏水問題	34	7.93%
4、施工の瑕疵	33	7.69%
5、対象物件のローン問題	26	6.06%
6、面積の不足	25	5.83%
7、契約審査閲覧権	21	4.90%
8、塩素イオン検査	19	4.43%
9、引き渡しの遅延	18	4.20%
10、手付金の返還	15	3.50%

資料統計:39類 取引紛争上位

などがある。行政院消費者保護委員会に届いた買主の苦情には、不動産取引業者および売主が売却物件について、1999年に発生した「921地震」の半壊物件だったことを隠蔽したというものがある。内政部の規定により、放射能汚染家屋、海砂家屋、忌家、行政に収用されるかどうかなどは、家屋にとって重大な瑕疵であり、購入者の意思を左右する重要な事項とされている。不動産取引業管理条例第22、23条の規定より、不動産取引業を営む者は不動産説明書を作成し、不動産の詳細を記載し不動産説明書を用いて契約相手に説明しなければならないとされている。不動産取引業者または取引従業者が重要事項を隠蔽した場合、紛争が生じる。

### (3) 家屋漏水問題

台湾は雨量が多くしかも建築年数が経過した中古物件が多いことから、家屋の漏水問題が生じることが多い。漏水問題は「不動産現況説明書」に記載することになっているが、漏水のほとんどは連続降雨後または入居後しばらく経ってから発見されることが多いため、買主は家屋を購入する前に何度も足を運び漏水問題を確認することが必要である。不動産取引業者の一方的な情報のみを頼りに契約すると紛争に発展することが多い。

### (4) 施工瑕疵

施工瑕疵はデベロッパーとの前売り分譲住宅における紛争の代表例である。買主とデベロッパーが事前に契約書で、建材、施工などについて定めがない場合、工事完了後双方の意見不一致で紛争になる場合がある。

### (5) 権利紛争

不動産所有権、使用权の紛争には、不明確な権利、面積不足、屋上使用权・所有権の紛

争、地下室の使用权・所有権の紛争、法定空き地使用权・所有権の紛争、建物の容積率規定違反などがある。

### (6) 契約違反

不動産取引業者と売買当事者双方が契約書に従わず紛争となる原因は、前売り分譲家屋において工事着手の延期、建材設備の相違、竣工時期の延期、デベロッパーが家屋の未販売部分を勝手に設計変更し戸数を増やすこと、完成家屋において、一戸の家屋を二重販売すること、販売業者の金銭所持逃亡、委託販売の中止、売買当事者の一方が契約事項を履行しないことなどがある。

### (7) 返金紛争

返金に関する紛争の原因は、斡旋金の不返還、サービス報酬の紛争（不合理なサービス費用の返還）などがある。

## おわりに

以上、台湾の不動産仲介制度について、紹介してきた。以下ではいくつかの気づいた点を述べてみたい。

第一は、台湾の宅建業法は1999年に制定されたばかりで歴史が浅いため、不動産取引業者の資質向上を図るため様々な取組を行っている点である。

例えば、不動産取引業に従事する者の資質向上であるが、資格制度は、不動産取引主任者資格と取引営業員の2本立てになっている。前者については、受験資格要件を厳しくした上で、年1回、試験科目を5科目とし、それぞれ90分、合計1日半にわたって実施するなど、その取得要件を厳しくしている。一方で、後者については、受験資格要件を緩や

かにし、研修等の訓練によりすそ野まで資質向上を図る取組みを行っている。

次に消費者保護の強化である。

台湾においては消費者保護法に基づき、内政部が「前売り分譲建物契約」、「前売り分譲駐車場契約」及び「不動産販売委託契約書」を定め、「記載すべき事項及び記載してはならない事項」に違反した場合は、無効とするなど消費者保護の強化を図っている。さらに、一種のエスクロー制度を取り入れ、消費者保護を図ろうとしている。従前は一部大手不動産取引事業者において導入されていたが、今般、消費者保護法に基づく「前売り分譲建物契約」を改訂し、様々な保証制度を設けたところである。

また、不動産取引に係る紛争については、台湾は雨量が多くしかも建築年数が経過した中古物件が多いことから、家屋の漏水問題が生じることが多いことが特色となっている。また、消費者契約法上、消費者保護のために契約審査閲覧権（契約内容を閲覧する権利）を設けているが、この取扱いについてもトラブルが発生している。

最後になるが、台湾において不動産取引情報の透明化には相当な意気込みがみうけられる点である。その取組としては、不動産取引安全専用のウェブサイトの内容充実、不動産取引紛争の公開化、不動産取引価格の透明化、不動産物件情報の透明化、不動産取引業者情報の透明化などであるが、中でも、不動産取引価格の透明化については、法制化を行い、不動産の成約価格を閲覧できる仕組みを行うこととしている。1999年に日本を参考にして宅建業法を制定した台湾の不動産行政はさらに不動産取引の透明性・活性化を目指し、先進的な取組を行っており、今後、我が国としても注目していく必要がある。

---

(参考文献)

- ・台北市不動産取引安全ガイドブック（2010年1月、2011年3月）
- ・住宅売買小百科（信義房屋不動産）
- ・中華民国内政部及び台北市ホームページ資料