

2018年3月2日

国際的な不動産取引における 宅建業法の適用関係

弁護士 高川佳子

深沢綜合法律事務所

不動産の国際取引と宅建業法

宅建業法の開業規制の概要

宅地建物取引業を営もうとする者は免許を受けなければならない(宅建業法第 12 条第 1 項)。無免許で宅地建物取引業を営んだ者には刑事罰の定めがある(法第 79 条第 2 項)。

宅地建物取引業とは、以下のいずれかを業として行うものをいう(法第 2 条)。

- 宅地または建物の売買または交換
- 宅地または建物の売買または交換の媒介
- 宅地または建物の売買または交換の代理
- 宅地または建物の貸借の媒介
- 宅地建物の貸借の代理

「業として行なう」とは、宅地建物の取引を社会通念上事業の遂行とみることができる程度に行う状態を指すものとされている。

開業規制の適用範囲

規制の対象となる宅地建物

宅地建物取引業法の規制の対象となる宅地建物は日本の領土内の宅地・建物に限られる。

規制の対象となる者

宅地建物取引業を営むためには、当事者の国籍、住所等を問わず宅地建物取引業の免許が必要となる。外国人や外国人が代表者の会社でも免許取得を取得することは可能だが、宅建業免許の取得には日本国内に事務所を設置し、専任の宅地建物取引士を置くなどの法定の要件を満たす必要がある。

無免許事業の刑事罰の場所的適用範囲

刑罰規程は、特別の規定がない限り日本国内において罪を犯した者に適用されるため、日本国内の宅地建物についての取引であっても、宅地建物取引業に該当する行為が国外で行われた場合には、無免許事業者に対する宅建業法の罰則規定を適用することはできない。

外国人による宅地建物の大量買付行為と宅建業法

宅地建物の売買を業として行うことは宅地建物取引業に該当して免許が必要となるが、買受け行為についても宅建業法の開業規制が適用されるかという問題については見解が分かれている。

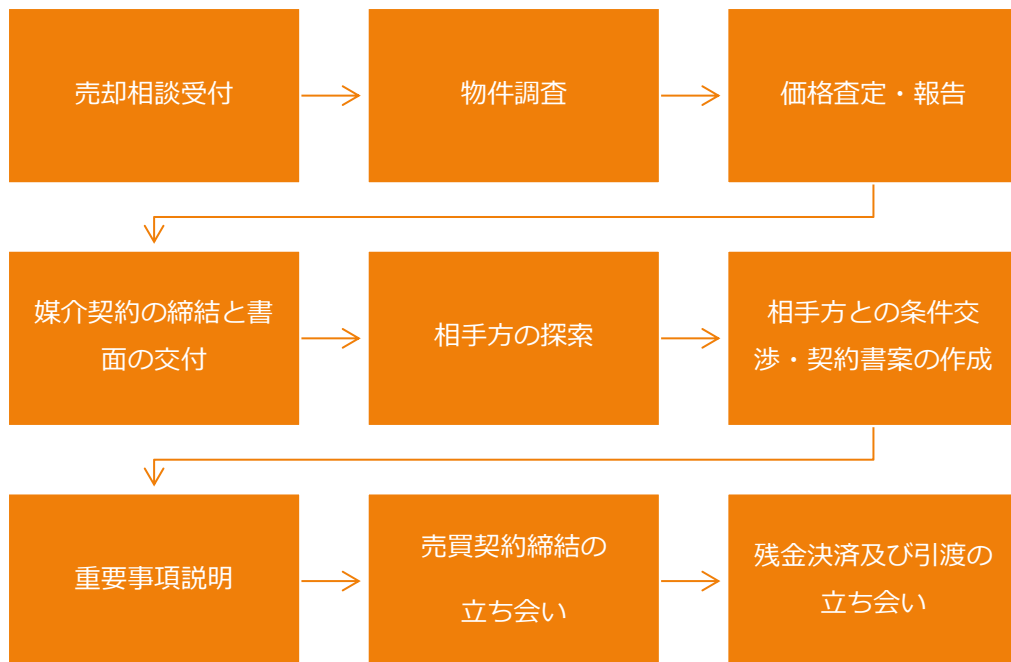
買受け行為の代理を業として行うことは宅地建物取引に該当すると考えられている。

外国人が当事者となる売買契約の媒介・代理

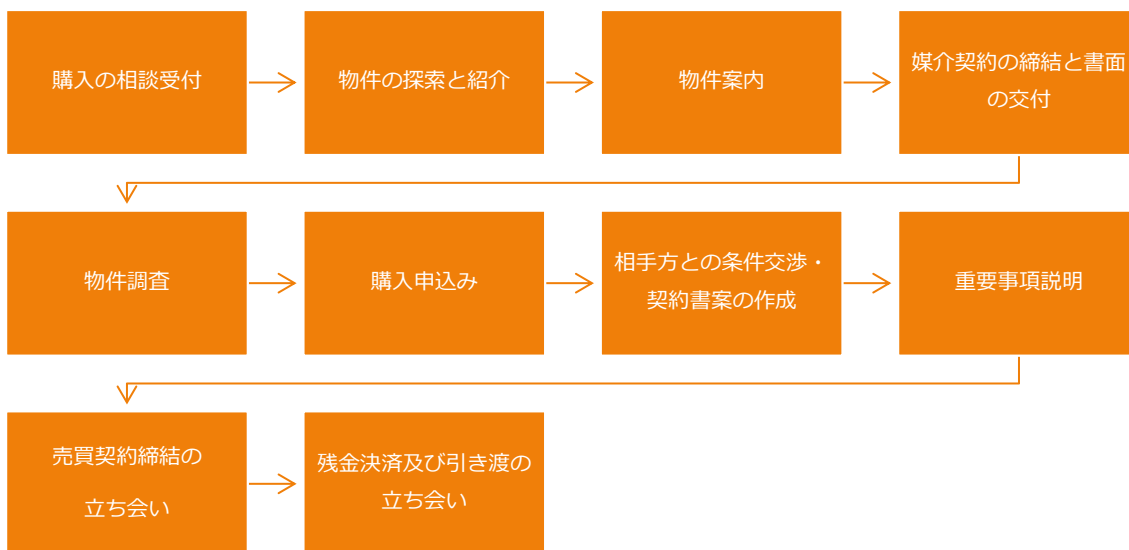
宅地建物の売買の媒介業務の流れ

宅建業法上の「媒介」とは、契約当事者の一方または双方から委託を受けて、両者の間に立って売買、賃貸借などの契約の成立に向けてあつせん尽力する事実行為とされているが、実際の媒介業務は多岐にわたる。

宅建業者が売却希望者から媒介の依頼を受けた場合の業務の例



宅建業者が購入希望者から媒介の依頼を受けた場合の業務の例



宅建業者が外国人との間で宅地建物取引をする際の課題

契約当事者の一方が外国人である場合、言語の問題や商慣習、法制度の違いによるトラブルが生じやすい。契約の内容を理解しないまま契約したのでは、契約の効力に影響を及ぼすこともある。トラブルを避けるためには、日本人に対する以上に慎重な説明をすることが望ましい。増加する外国人との取引に関与する対応することが困難な宅建業者にとっては、取引の相手となる外国人側に不動産事業者がついていれば物件案内や説明をその事業者に行ってもらいたいという要望もあるが、それが無免許事業者であれば宅建業法との関係で問題を生じる。¹

¹ 国土交通省の「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」によれば、免許を受けていない者が業として行う宅地建物取引に宅地建物取引業者が代理又は媒介として関与したとしても、当該取引は無免許事業に該当するとし、また、宅地建物取引業者が無免許事業に代理又は媒介として関与した場合は、当該宅地建物取引業者の行為は法第65条第2項第5号又は法第66条第1項第9号に該当するとの考え方が示されている（第12条第1項関係）。

媒介業務の委託の可否

一般的に、委託を受けた者が業務の一部を再委託することも委託者が特に禁止した場合を除いて可能である。しかし、宅建業法が無免許営業や名義貸しを禁止している(法第 12 条、第 13 条) 以上、(再)委託という形で実質的にこれらの規定に違反することは許されない。

とはいえ、多岐にわたる媒介に関連する業務の全てについて無免許事業者に対して委託をすることが一切できないというわけでもない。

媒介に関連する業務の一部を行う場合の宅建業法の適用関係

売主が日本人または日本法人、買主が外国人または外国法人の売買において、宅建業者が媒介をする場合に、無免許事業者はどのような形であれば取引に関与することが許されるのか、また、宅建業者はどのようなことまで免許を有しない事業者に委託することができるかという点について検討してみる。

宅建業免許を有しない者が業として行うと無免許事業に該当する可能性が高い行為の例

- 依頼者に売却価格や購入価格、契約条件等について助言をし、契約相手方との間で交渉を行う行為

- 売主または元付業者からの委託で購入を検討している者を対象物件に案内して説明する等して、購入意思を固めさせる行為

無免許事業に該当しないと考えられる例

- 情報サイトから物件を探索して購入希望者に紹介するだけの行為
- 宅建業者に顧客を紹介するだけの行為²
- 購入希望者の物件下見に付き添って宅建業者の説明内容の通訳をする行為
- 重要事項説明や売買契約締結の際に同席して通訳をする行為

² 経済産業省が公表しているグレーゾーン解消制度の活用事例の概要の中に、不動産の売買や賃貸借を検討している顧客の情報を、同意を得て不動産業者に提供し、顧客が希望する場合には両者の初回面談に同席し、売買契約が成立した際には不動産業者から手数料を収受する行為が宅地建物取引業に該当するか否か」という照会に対し、物件の説明、契約成立に向けた取引条件の交渉調整の行為は、顧客と不動産業者との間で直接行い、事業者は一切関与しないことを前提に、宅地建物取引業法第2条第2号の宅地建物取引業に該当しない旨の回答を行ったというものがある。

宅建業者の重要事項説明義務

重要事項説明の委託

宅建業者が宅地建物の売買の媒介をした場合、宅建業者は当該宅地建物を買受けようとする者に対して、宅建業法35条による重要事項説明義務がある。説明が必要な事項は、対象物件の権利関係、法令上の制限、飲用水、電気及びガスの供給並びに排水のための施設の整備の状況、契約の諸条件など専門的な知識が必要となる事項が多い。重要事項説明義務は相手が日本語を理解しない外国人であっても免れないため、買主である外国人側に事業者がいる場合には、重要事項説明を代行させたいという要望もあるが、この説明は宅地建物取引士にさせなければならないので、宅地建物取引士でない者に委託することはできない。

代理人に対する重要事項説明

宅地建物取引業法上の重要事項説明を、説明を受けるべき買主の代理人に対して行うことは特に制限されていない。しかし、買主の代理人が当該取引において無免許事業を行っていると思われる場合には、その代理人に対する重要事項説明は不適切だろう。代理人に対する説明が重要事項説明をその代理人に代行させることと同視できる場合も問題がある。代理人宛の説明は、説明内容が正確に本人に伝わらないとトラブルにもなりかねない。代理人に対する重要事項説明は、本人に対する説明をすることが困難な場合や、説明を受けるべき本人の家族や従業員等の場合に限るなど何らかの制限をすることも検討する必要があるように思われる。

宅建業法上の報酬規制との関係

問題の所在

外国人との宅地建物取引においては、各種資料や契約書、重要事項説明書の翻訳費用、現地案内や重要事項説明の場における通訳の費用等、日本人との取引では発生しない費用がかかることが多い。また、場合によっては重要事項説明や契約締結のために海外出張が必要になることもある。宅建業者が自ら売主となる場合であれば、そのような費用を売買代金に反映させることもできるが、媒介や代理を行う場合には、宅建業法第 46 条第 1 項、及び「宅地建物取引業者が宅地又は売買等に関して受けることができる報酬の額」（昭和 45 年 10 月 23 日建設省告示第 1552 号、最終改正平成 29 年 12 月 8 日国土交通省告示第 1155 号）によって受領できる報酬額が制限されているため、媒介報酬と別にそのような費用を依頼者から受領してよいかという問題が生じる。³

³国土交通省の「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」では、「① 宅地建物取引業者は、告示第二から第八までの規定によるほかは依頼者の依頼によって行う広告の料金に相当する額を除き報酬を受けることはできない。したがって、告示第二から第八までの規定による報酬及び依頼者の依頼によって行う広告の料金に相当する額以外にいわゆる案内料、申込料や依頼者の依頼によらずに行う広告の料金に相当する額の報酬を受領することはできない。② この規定には、宅地建物取引業者が依頼者の特別の依頼により行う遠隔地における現地調査や空家の特別な調査等に要する実費の費用に相当する額の金銭を依頼者から提供された場合にこれを受領すること等依頼者の特別の依頼により支出を要する特別の費用に相当する額の金銭で、その負担について事前に依頼者の承諾があるものを別途受領することまでも禁止する趣旨は含まれていない。」とされている。

検 討

基本的には、翻訳や通訳を入れること、及び、その費用を依頼者自身が負担することについて依頼者の事前の承諾があれば翻訳費用・通訳費用の実費を依頼者から受領しても告示に違反しないと考える。海外出張が必要になる場合の交通費や宿泊費の実費も同様である。

重要事項説明については、重要事項説明義務が宅建業者自身の義務であることから、重要事項説明書の翻訳費用や説明の際の通訳費用は媒介報酬に含まれるものとして依頼者の承諾があっても宅建業者自身が負担すべきとの考え方もありうるかと思われる。しかし、宅建業法 35 条の義務の履行としては、説明の相手方が外国人であっても日本語で行えば足り、外国語で説明することを要求しているわけではない。説明を受ける相手方が理解しやすいように重要事項説明書の翻訳文を作成し、重要事項説明の際に通訳を入れることは、宅建業法 35 条の重要事項説明義務を超えて取引の安全等の観点から行うもので、そのための費用は特別な費用として、依頼者の承諾があれば実費を受領しても告示に反しないと考えてよいのではないか。

宅建業と海外展開

業務提携

日本の宅建業者が海外の不動産事業者と業務提携しようとする場合、具体的にどのような形で提携しようとするかが問題である。前記のとおり、外国の不動産事業者らから購入希望者である顧客を紹介してもらっただけであれば宅建業法上の開業規制に抵触しないが、その紹介者がその購入希望者の媒介業者や代理業者の立場で取引に関与するなど無免許事業を行う場合には、建業者自身が「宅地建物取引業に関し不正または著しく不当な行為をした」ものとして宅建業法第 65 条第 2 項第 5 号、同第 66 条第 1 項第 9 号の処分対象となる可能性もある。

海外支店の設置

宅建業法上の免許申請手続や諸届出に関する手続事務は国内の事務所のみを想定している。免許区分は、事務所が複数の都道府県にある場合が国土交通大臣免許、1つの都道府県のみにある場合が都道府県知事免許とされており（宅建業法第 3 条）、海外に事務所があることは予定されていない。宅建業法には宅建業者の海外支店について何の定めもないが、特に海外支店の設置が禁止されているものでもないので、日本の宅建業者が海外に支店を設置した場合、理論上は、法人として同一である以上、宅建業免許の効力は海外にある支店にも及ぶと考えてもよさそうだが、海外支店を宅建業法上の事務所として届け出る方法がなければ、実際に海外支

店において業務を行ってよいのか疑義が生じる。事務所の名称及び所在地は宅地建物取引業者名簿に登載され（第 8 条）、事務所には専任の宅地建物取引士の設置義務（第 31 条の 3）、標識の掲示（第 50 条第 1 項）、報酬額の掲示（第 46 条 4 項）、従業者名簿の備え付け（第 48 条第 3 項）、帳簿の備え付け（第 49 条）等の義務がある。

また、海外支店に宅建業免許の効力が及ぶとしても、その国の法令上、その国において事業を営むことが認められるかは別の問題である。

海外子会社の設立

日本の企業が外国で事業を営むためには当該国の規制に従う必要があることは当然であり、その国において海外支店という形での営業が難しい場合は、海外子会社の設置を検討することになる。この場合、親会社である宅建業者の免許の効力は子会社には及ばないため、海外子会社が日本国内の宅地建物について宅地建物取引を業として行うには免許が必要になる。免許を取得するためには日本国内に事務所があることが必要なので、海外子会社について日本における代表者を定めて外国会社の登記をした上で（会社法 817 条、818 条）、日本国内に事務所を設置して免許申請を行うということになるのだろうか。しかし、宅建業法の免許区分は前記のとおりであり、外国会社が日本に事務所を設置した上で免許を取得して国外にある本店において宅建業を営むということも予定されていない。

不動産取引の国際化に伴い、宅建業法の免許制度との関係で海外支店や外国会社をどのように位置づけるかについて、今後検討が必要と思われる。

宅地建物取引業者が外国人との間で宅地建物取引をする上で役立つ資料

宅建業者が外国人との間で宅地建物取引を行う上で参考となる資料として次のようなものが公表されている。標準媒介契約約款や、標準的な売買契約書、売買・交換の重要事項説明書の対訳見本も望まれる。

- 「不動産事業者のための国際対応実務マニュアル～宅地・建物取引におけるトラブル防止に向けて」（平成 29 年 8 月） 国土交通省土地・建設産業局国際課

外国人との売買取引、外国人が所有する物件の管理、外国人の入居について、留意点や参照できる資料が紹介されている。

- 「あんしん賃貸支援事業と外国人の民間賃貸住宅入居円滑化ガイドライン」あんしん賃貸住宅推進協議会

外国人借主との間で賃貸借契約をしようとする場合に参考となる入居申込書、重要事項説明書、賃貸住宅標準契約書、定期賃貸住宅契約についての事前説明書などの対訳見本（日本語、英語、中国語、韓国語、スペイン語、ポルトガル語）が掲載されており参考になるが、残念ながら平成 22 年以降更新されていない。

外国人相手の不動産取引における紛争処理

国際裁判管轄

国際裁判管轄は、渉外的な要素をもつ事件について、どの国の裁判所が裁判権を行使するかという問題である。国際裁判管轄については民事訴訟法に定めがあり、契約上の義務の履行を求める訴えで義務履行地が日本国内にある場合や、不動産に関する訴えで不動産が日本国内にあるとき等は、被告となるべき者が国外にいても日本の裁判所に訴訟を提起することができる。

準拠法

契約に関する法制度は国によって異なるため、外国人や外国企業との間で契約をしようとする場合には、その契約にどの国の法律が適用されるのかが問題になる。日本国内にある不動産を目的とする契約の準拠法は、「法の適用に関する通則法」により、当事者が別に定めない限り日本法となる。

被告が外国にいる場合の送達手続

訴訟を提起して判決を得るためには訴状を被告に送達（当事者その他の利害関係人に対し、訴訟上の書類を法廷の方式により送り届けること）をしなければならない。日本の民事訴訟法では、裁判所の職権で送達を行う職権送達主義が原則として採用されている（第98条第1項）。被告が外国にいる場合は、原則として、日本の裁判所、外務省、領事館を経由して外国当局から被告に訴状が送達される。手続に要する期間は国によって異なるが、数ヶ月から半年あるいはそれ以上の期間を要することもある。また、翻訳文や翻訳者の証明書等の添付も必要となることもある。外国政府の協力が得られない場合や居所が全くわからない場合には被告に訴状を送達することができないので公示送達によることになるが、公示送達を認めてもらうまでの手続はそう簡単ではない。事案によって異なるものの、弁護士法23条照会等により被告の出入国記録を取り寄せ、被告が出国していることが確認された場合には、被告の国籍のある国における住所に書類を郵送することを求められる例が典型的である。