

はじめに

本研究は、大韓民国（以下「韓国」と略称する。）における不動産取引に関する法制度の全体像を最新の法令資料に基づき明らかにしたものであり、昨年度の成果（その1）に続いて実施した研究の成果である。

（その1）の構成は、次のとおりである。第1章から第3章までは総論に当たる。まず、第1章では、韓国の不動産取引制度の歴史の変遷、第2章では、韓国の不動産に関する基本法制、第3章では、韓国の不動産取引制度の構造を解説する。第4章以下は各論であり、第4章で地籍制度、第5章で不動産登記制度（本年10月に全面改正されたばかりである）、第6章で不動産価格公示制度、第7章で不動産仲介制度、第8章で国土利用情報の管理制度を解説する。最後に、関係法令の最新訳を付けている。

そして、本研究の構成は、次のとおりである。第1編は、不動産取引規制制度の全体像を網羅的に分析している。まず、第1章と第2章は、総論に当たる部分であり、第1章では韓国の不動産取引規制制度の歴史の変遷を、第2章では、不動産取引規制制度の構成を把握している。第3章以下は各論であり、第3章では、農地取得資格証明制、第4章では土地取引許可制、第5章では、検印契約書制・不動産登記義務制・不動産実名制、第6章では、不動産取引申告制、第7章では、住宅の投機抑制を分析する。

第2編は、韓国独自の住宅賃貸借制度である傳貰（チョンセ）を取り上げ、その起源と意義、今後の展望について分析する。

第3編は、韓米FTAが不動産・都市計画法制に及ぼす影響を取り上げている。日本は米国との間でFTAを締結しておらず、また、その予定もない。しかしながら、TPPに参加する場合に生じ得る問題は共通であり、その意味で、ここで指摘した問題点は我が国法制にも少なからぬ影響をもたらすものである。

本研究が研究者のみならず、実務家の方々にとっても参考となれば幸いである。

最後になりましたが、本研究の機会を与えていただいた板倉英則理事長をはじめとする財団法人不動産適正取引推進機構の皆様に深く感謝の意を表します。

2012年2月

日本大学経済学部教授

周藤 利一

第1編 韓国の不動産取引規制制度

第1章 不動産取引規制制度の変遷

第1節 総説

韓国政府は、早くから、不動産登記を抑制して、不動産価格を安定させるため、多くの施策を発表して、これらを制度化し、実施してきた。不動産投機抑制対策は、下表のように、1960年代に始まり今日に至るまで絶えず打ち出されてきた。そのうち、1990年代後半から2000年代中盤までの不動産対策は、主として住宅市場の安定に主眼点を置いているところに特徴がある。

不動産価格安定と投機抑制に関する施策が1960年代後半から1990年代初めまで展開されてきた結果、これらの施策は、1980年代中盤に至るまで、多くの制度を量産した。したがって、韓国の不動産政策は、このような施策の累積により形成されており、投機抑制と価格安定に基礎を置いていたと言っても過言ではない。

1960年代中盤以後の間欠的な地価暴騰の経験は、韓国の不動産政策の発展過程に特異なパターンを定着させたものと評価されている。地価が急騰するたびに、各種の緊急不動産対策が急増され、発表されて、それ以後に問題点が修正されてきたのは、これを如実に語ってくれている。それにもかかわらず、不動産市場は、依然として不安要因が潜在している。したがって、これら施策による政策目標が正しく設定されて、その実効性が保障されていたものであるかに対する疑問が提起されてもいる。

時代区分	主要な政策名	発表年月日
1960年代	・不動産投機抑制に関する特別措置法の制定	1967. 11. 29
1970年代	・国民生活安定のための緊急措置	1974. 1. 14
	・8.8不動産投機抑制措置	1978. 8. 8
1980年代	・6.26住宅景気活性化措置	1980. 6. 26
	・1.4住宅景気活性化措置	1981. 1. 4
	・5.18住宅景気活性化措置	1981. 5. 18
	・6.28経済活性化措置	1982. 6. 28
	・12.22住宅投機抑制対策	1982. 12. 22
	・2.16不動産投機抑制対策	1983. 2. 16
	・4.18土地及び住宅問題総合対策	1983. 4. 18
	・9.15住宅建設活性化措置	1983. 9. 15

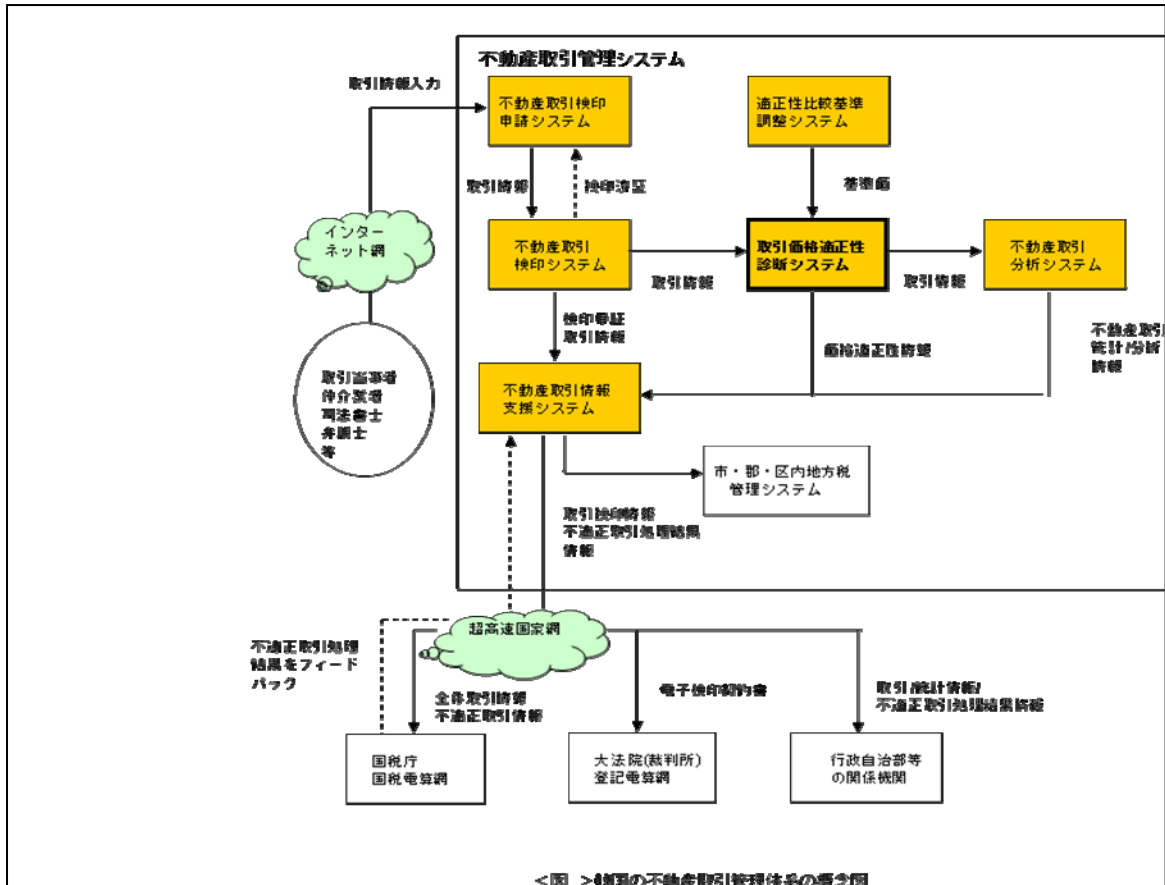
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 8.10 不動産総合対策 ・ 2.4 緊急不動産投機抑制対策 	<p>1988. 8. 10</p> <p>1989. 2. 4</p>
1990 年代	<ul style="list-style-type: none"> ・ 4.13 不動産投機抑制対策 ・ 5.8 措置（大企業の土地過多保有抑制のための特別対策） ・ 傳賃価格上昇に対する対策 ・ 住宅市場安定対策 ・ 建設及び不動産景気活性化対策 ・ 庶民住居安定対策 ・ 中産層及び庶民住居安定対策 ・ 傳賃価格安定対策 ・ 住宅建設促進対策 	<p>1990. 4. 13</p> <p>1990. 5. 8</p> <p>1994. 8</p> <p>1998. 5. 22</p> <p>1998. 12. 12</p> <p>1999. 5. 31</p> <p>1999. 8. 20</p> <p>1999. 9</p> <p>1999. 10. 7</p>
2000 年代	<ul style="list-style-type: none"> ・ 2000 年代住宅市場安定対策 ・ 傳月賃安定総合対策 ・ 賃貸住宅活性化対策 ・ 傳・月賃安定対策 ・ 国民賃貸住宅 20 万戸建設及び傳月賃支援対策 ・ 1.8 住宅市場安定対策 ・ 3.6 住宅市場安定対策 ・ 8.9 住宅市場安定対策 ・ 9.4 住宅市場安定対策 ・ 10.26 住宅市場安定総合対策 ・ 2.17 首都圏住宅市場安定対策 ・ 庶民住居安定と不動産投機抑制のための不動産制度改革方策（8.31 対策） ・ 庶民住居福祉増進と住宅市場合理化方策（3.30 対策） 	<p>2000. 1. 10</p> <p>2001. 3. 16</p> <p>2001. 5. 26</p> <p>2001. 7. 26</p> <p>2001. 8. 20</p> <p>2002. 1. 8</p> <p>2002. 3. 6</p> <p>2002. 8. 9</p> <p>2002. 9. 4</p> <p>2003. 10. 26</p> <p>2005. 2. 17</p> <p>2005. 8. 31</p> <p>2006. 3. 30</p>

韓国における土地取引規制関連年表

年月日	事 項
1972年12月30日	国土利用管理法制定 目的：国土建設総合計画の効率的推進と国土秩序の確立 ・ 国土利用計画の立案・決定 ・ 土地取引の規制 ・ 土地利用の調整
1978年12月5日	国土利用管理法に、以下の制度を追加 ○土地取引許可制度 （土地取引許可区域における一定面積以上の土地取引を許可制） ○土地取引届出制度 （土地取引許可区域以外における一定面積以上の土地取引を届出制） ○遊休地制度 （許可・届出対象である一定面積以上の土地で一定の用途に供せず2年以上経過した土地を対象）
1982年12月31日	用途地域制度改編 6の用途地域と11の用途地区制に二元化されていた現行の地域区分を、10の用途地域制に一元化
1983年12月31日	○土地取引届出区域の指定 （全国すべての地域に対し一律的に適用していた土地取引届出制は、国民全体へ不便をもたらすとともに行政力の無駄を招くということで、許可制と同じく届出制でも「土地取引届出区域」を指定して運営するようになった。） ○遊休地制度の一元化 （土地取引許可区域や届出区域において取得した土地が対象であったが、法改正により管理区域内の全ての土地が対象となった）
1993年8月5日	○価格審査制の廃止 （土地取引許可区域において土地取引を行う際に、価格審査制を採択していたが、その実効性がないため、これを廃止する） ○優先的遊休地 （土地取引許可を受けた際の目的通りに利用しない土地は優先的に遊休地として決定する） ○土地取引許可は農地売買証明と林野売買証明を擬制
1994年1月1日	用途地域制度改編 10の用途地域→5の用途地域

1994年12月22日	<p>農地取得資格証明</p> <p>(農地を取得しようとする者は、農地所在地を管轄する農地管理委員会の委員2人以上の確認を受け、市・区・邑・面長から農地取得資格証明を発給される)</p>
1997年4月10日	<p>林野売買証明制度の廃止</p> <p>(山林経営及び林野売買を活性化させるため、林野の取引時に市長・郡守から発給を受けなければならなかった林野売買証明制を廃止)</p>
1999年2月8日	<p>○土地取引届出制度の廃止</p> <p>(許可制との重複により国民に対し、混乱と不便を招くため)</p> <p>○遊休地制度の廃止</p> <p>(遊休地であることを客観的に立証することが曖昧であり、国民に対し不便を招くため)</p>
2002年2月4日	<p>○国土利用管理法と都市計画法の廃止</p> <p>○「国土の計画及び利用に関する法律」制定・公布</p> <p>(国土利用管理法と都市計画法を統合し、制定)</p> <p>都市、準都市、農林、準農林、自然環境保全の5用途区分を都市、管理、農林、自然環境保全の4用途区分に改編。</p> <p>○「先計画後開発」の国土利用体系の構築</p> <p>(従前の国土利用管理法の適用対象であった非都市地域についても総合的な計画である都市基本計画及び都市管理計画を樹立するようにし、「計画なくして開発なし」という意味の「先計画後開発」の概念を打ち出した)</p>
2003年1月1日	「国土の計画及び利用に関する法律」施行
2005年1月13日	<p>土地取引許可を要する面積基準の引き下げ(農地取得の条件強化)</p> <p>農地1,000㎡超→500㎡超</p> <p>林野2,000㎡超→1,000㎡超など</p>

<図> 韓国の不動産取引管理体系の概念図



<図> 韓国の不動産取引管理体系の概念図

第2節 不動産投機抑制のための制度と展開

1. 取引規制の枠組みの制度化

韓国政府は、これまで不動産投機を抑制して、価格を安定させるため、多様な制度と政策を導入して、実施してきた。1967年、不動産投機抑制税制の導入を始めとして、1970年代から90年代序盤、そして、2000年代中盤に至るまで、数次にわたり投機抑制対策を発表して、これらを推進するため規制と租税重課を内容とする制度導入と政策変更が積み重ねられた。これに伴い、投機抑制のための多様な政策手段が導入されては、変更されるという変遷を辿った。例えば、さまざまな形態の不動産取引規制制度、登記義務制と不動産実名制、租税制度などを挙げることができる。

投機的取引を防止して、価格を安定されるための目的で導入された取引規制としては、土地取引許可制、農地取得資格証明制度、検印契約書制度、そして、現在は廃止された土地取引申告制（現在は、後述の不動産取引申告制に改正されている。）や林野売買証明書制度がある。これらとは異なり、不動産投機を抑制するために最近導入された制度としては、投機過熱地区を始めとして投機地域、住宅取引申告制、再建築アパートの賃貸住宅供給義務制、不動産取引申告制がある。

他方、不動産取引において発生する不労所得を吸収したり、不動産の寡占を防止することにより、不動産の投機的需要を抑制するための税制としては、譲渡所得税と土地超過利得税があり、不動産の価格安定を図るための制度としては、総合不動産税制がある。しかし、土地超過利得税は、1997年の為替・金融危機以後廃止された。

以下では、不動産取引規制を中心とする投機抑制対策の制度化の過程と変遷について概観することとする。

1) 土地取引許可制と土地取引申告制

土地取引許可制が最初に導入されたのは、1977年7月23日に制定された「臨時行政首都建設のための特別措置法」においてであった。同法は、臨時行政首都の建設に先行して地価の著しい変動と不動産の投機を未然に防止して、各種の計画を調整することにより、臨時行政首都建設の円滑な推進を期すことを目的としていた（臨時行政首都建設のための特別措置法第1条）。これに伴い、同法は、臨時行政首都の建設地域が指定・告示されると、その地域内にある土地に関する所有権・地上権の移転又は設定を目的とする契約を締結しようとするときは、当事者が管轄道知事の許可を受けなければならないものと規定している（同法第6条）。すなわち、土地取引許可制は、臨時行政首都の建設予定地的に限り適用されるものであり、事実上、地域が指定・告示されることにより、はじめてその効力が生じるものである。しかし、この法律に基づく地域は指定されず、この法律による土地取引許可制は実施されなかったのである。

現在施行されている土地取引許可制と申告制は、1978年8月8日、いわゆる「8・8措置」と呼ばれる「不動産投機抑制と地価安定のための総合対策」に始まるものである。この制度は、当時ピークに達していた土地投機を抑制するための方策のひとつとして導入されたものであり、同年12月5日、「国土利用管理法」を改正して、同法に「第3章の2 土地取引等の規制等」という別途の章を新設することにより、制度化された。

しかしながら、その施行時期は大統領令で定める日と留保され、「8・8措置」以後過熱した不動産投機が鎮静化したことに伴い、その施行が留保され、実施されることはなかった。

また、この制度が国民の私有財産権に対する侵害が大きいという理由で、施行が継続して遅延された。そうしているうち、1982年下半年から首都圏及び中部圏の一部地域で地価が上昇して、土地投機が始まった。この制度を施行する必要性が再び浮上した。

けれども、従前の制度では、規制区域に対しては土地取引許可制を実施して、それ以外の地域、すなわち、基準地価が告示されたすべての地域に対しては、一律的に土地取引申告制を実施するものとされており、これを施行する場合には、行政力の浪費をもたらすことはもちろん、国民に対し過度の不便をもたらす素地があると判断された。そこで、1983年12月31日に国土利用管理法を再び改正し、土地取引許可制と申告制を分離して、二元化した。これに伴い、必要な地域のみを申告区域に指定して、その地域について土地取引申告制を実施することができるようにした。合わせて、許可制あるいは申告制の審査基準である標準地価の算定方法を改善するとともに、申告対象取引を土地の所有権及び地上権に関する取引に拡大し、申告対象から除外される土地の規模を地域及び用途に応じ大統領令で定めることとした。

このように改正された制度は、狭い国土の効率的な利用と土地投機の根絶のための政策に、財産権侵害という名分が押され、法制定後6年ぶりに1984年12月20日、京畿道、忠清北道、忠清南道の一部地域を申告地域に指定することにより、ついに申告制が実施され、1985年8月5日、許可制も施行されるに至った。

この制度は、1993年8月5日、許可基準のひとつである価格審査を廃止して、事後管理制と他の取引規制の擬制を補完した。すなわち、価格審査制は、実際の効果と規制の必要性がないので廃止して、許可を受けた目的通りに利用されていない土地に対しては、200万ウォン以下の過料（韓国語では「過怠料」と表記する。）を賦課するものとする一方、優先的に遊休地として決定するものとした。そして、土地取引許可区域内の土地が農地や林野である場合、取引規制が重複するので、土地取引許可を受ければ、農地売買証明や林野売買証明を受けたものとみなすこととし、国民の不便を解消するようにした。

その後、この制度のうち土地取引申告制は、規制改革のための法令改正の一環として1999年2月8日、「国土利用管理法」の改正により廃止された。この制度は、土地の投機的取引を防止する側面で、土地取引許可制と機能が重複し、国民の制度理解に困難をもたらすおそれがあり、申告区域の指定が国民の負担を招来する可能性があるためであった。

2) 検印契約書制度

1978年の「8・8措置」は、土地取引情報を確保するため、不動産投機申請時に添付書類等を補強することとした。売買又は交換により所有権移転登記を申請するときは、官認契約書を提出させるものとし、所有家の保存又は移転登記を申請する場合には、申請人の住所を証明する書面（住民登録謄本）を提出させることとした。この措置に伴い、1978年12月5日、「不動産登記法」が改正され、検認契約書が導入された。

検認契約書制度は、不動産取引の情報を把握することにより、未登記転売などによる不動産投機を防止して、国民の財産権を保護することを目的としていた。したがって、この制度は、不動産取引情報、すなわち、取引の事実及び取引内容の露出を通じて関連租税の課税標準を現実化することができ、投機所得が租税として吸収されることにより、不動産投機を抑制することができるのみならず、さらには不動産取引秩序の確立に意義を置いている。

検認契約書制度の検認は、1990年8月1日、「不動産登記特別措置法」が制定され、同法において契約書等の検印に関する特例を規定する中で、「検印」に転換された。この制度は、契約を原因として所有権移転登記を申請するとき、契約書に検印申請人を表示し、不動産の所在地を管轄する市長・郡守・区庁長又はその権限の委任を受けた者の検印を受けて、管轄登記所に、これを提出するものとされている（不動産登記特別措置法第3条）。

3) 農地取得資格証明制度

農地売買証明は、1994年12月22日に制定された「農地法」により農地取得資格証明制度に改められた。

そもそも、韓国の農地制度は、「耕者有田の原則」を標榜しており、これを実現するため、農地売買証明が制度化されたものである。農地売買証明制度は、1949年6月21日、「農地改革法」が制定・施行されて始まった。同法は、農地を農民に適正に分配することを目的としており、「本法により分配を受けない農地及び上限を上回った農地は、所在地官署の証明を受けて、当事者が直接売買することができる。」（旧・農地改革法第19条第三号）と規定した。この規定内容は、1950年3月10日に同法が改正されたときも変更がなく、そのまま規定されている（現行の農地改革法第19条第2項）。

農地売買証明制度は、農地の売買において買収者が農家であるか否か、自作農であるか否か、上限を上回っていないかといった所有資格及び所有限度を審査し、その資格及び適正性を確認することにより、その取引を認定する制度である。したがって、この制度は、農地の所有資格を農家に限定して、非農家の農地所有を防ぐと同時に、農家に対しても、所有限度を制限し、農地の合併を防止することにより、究極的に「耕者有田の原則」を実現するところにその意義がある。

そして、1950年4月28日には、同法施行規則が制定され、農地売買証明制に関し、「・・・当事者間において直接売買をしようとするときは、・・・申請書を所在地の農地委員会を経

由して、市長・郡守又は区庁長に提出しなければならない。・・・買収者は、法第 5 条第二号に該当しないという証明書の添付を要する。」(農地改革法施行規則第 51 条)と規定した。この規則は、1978 年 12 月 16 日に改正され、買収人が農家であり、その所有すべき農地が 3 町歩を超過しなければ、7 日以内に農地売買証明を発給する規定を新設した(同規則第 51 条第 3 項)。その後、1980 年 7 月 1 日に改正された同規則は、農地売買証明の申請及び発給を農地所在地を中心とすることを原則とし、農地所在地と買収人の居住地が異なる場合には、買収人の居住地を管轄する里・洞農地委員会と市長・郡守・区庁長又は邑・面庁を経由しなければならないものとするなど、その発給手続を一部改正した。

他方、1986 年 12 月 31 日に制定された「農地賃貸借管理法」は、「農地改革法」に基づき農地売買証明の発給手続に関する規定を置いた(同法第 19 条第 2 項)。すなわち、農地売買証明の発給申請は、農地所在地を管轄する農地管理委員会の委員 2 名以上の確認を受けて市・区・邑・面の長に対して行うものとしたのである。

しかし、この制度は、1994 年 12 月 22 日、従来の農地に関する法律を統廃合して、「農地法」が制定されることにより、農地取得資格証明制に転換された。従前の農地売買証明は、売買自体に対する証明ではなく、農地取得資格の証明であるので、名称と計画が不一致であって、特に交換、贈与、競売にも適用されているが、法的根拠が明確でないため、証明の性格に合わせるため、名称を転換したものである。

4) 林野売買証明制度

林野売買証明制度は、1990 年 1 月 13 日、「山林法」改正により導入された、1989 年に土地公概念を拡大導入する中で、投機抑制のため農地上限及び宅地所有上限に合わせて所有上限を定めようとしたが、山地の特性上、所有上限を定めることが適切ではなく、農地と同様、売買証明制度を導入することとなった。林野は、実需要者のみが買収することができるよう、市長・郡守・区庁長の林野売買証明の発給を受けさせることにより、山地の利用度を増進させて、林野投機抑制の実効を上げることを目的としている。したがって、山地経営目的以外の林野取得を制限することにより、林野所有の制度的定着を図るところに意義があると言える。

この制度は、実需要者のみが山地を取得することができるようにするために制度化されたものである。山地利用度の向上と投機抑制を図るため、林野を売買する場合、買収者は林野売買証明の発給を受けなければならないものとし、林野売買証明は、買収者が実需要者である場合に限り、発給するものとし、買収した林野を 5 年以内に売却しようとするときは、国又は地方公共団体が他者に優先して買い取るができるよう制度化した。

これにより、山林を経営しようとしたり、山林経営以外の目的で利用するため、保安林及び天然保護林を除く林野であって、面積が 2,000 m²以上の林野を買収しようとする者は、林野の所在地を管轄する市長・郡守の林野売買証明の発給を受けなければならないものとした(旧・山林法第 11 条第 1 項、旧・山林法施行令第 109 条第 1 項)。この制度は、1994

年3月2日の施行令改正により規制を緩和するため、証明発給対象を10,000㎡以上に拡大された。

しかし、この制度は、林産物の生産及び流通を円滑にし、林野の売買を自由にして活性化するため、1997年4月10日、「山林法」改正により廃止された。

5) 登記義務制と不動産実名制

登記義務制は、1990年8月1日に制定された「不動産登記特別措置法」により導入された。この法律は、不動産所有権の移転登記申請を義務化することにより、取引制限法令を回避して不動産投機的手段として利用される虚偽・不実登記申請のような各種の便法・脱法行為を直接的に規制することにより、登記簿の記載と取引の実際の内容が一致するようにし、健全な不動産取引秩序を確立することを目的とする。

これにより、不動産の所有権移転を内容とする契約を締結した者は、その契約が双務契約（例、売買）である場合には、反対給付の履行が完了した日から、その契約が片務契約（例、贈与）である場合には、その契約の効力が発生した日からそれぞれ60日以内に所有権移転登記を申請するよう義務付けた。

また、租税賦課を免れようとしたり、異時点間の価格変動による利得を得ようとしたり、所有権等の権利変動を規制する法令の制限を回避する目的で他人の名義を借りて登記を申請したり、未登記転売したときは、3年以下の懲役又は1億ウォン以下の罰金に処すこととした。

そして、他人名義を借りて所有権移転登記を申請することを原則として禁止し、租税賦課を免れようとするなどの目的ではない場合には、登記申請時に大法院規則¹で定める書面を提出した場合に限り、例外的に許可するものとした。これは、いわゆる「名義信託」を制限的に禁止するものであった。

しかし、1995年3月30日、名義信託を禁止する「不動産実権利者名義登記に関する法律」が制定されたことにより、名義信託に関する条項は、すべて削除された。

その結果、現在では、「不動産登記特別措置法」は、登記義務制と検印契約書制のみを規定し、「不動産実権利者名義登記に関する法律」は、不動産実名制を規定することにより、両者は機能分担している。したがって、不動産登記は、投機抑制に関し登記義務制と不動産実名制に二元化されていると言える。

¹ 大法院は、日本の最高裁判所に当たる。

2. 不動産市場の安定のための取引規制の制度化

韓国政府は、これまで発表されてきた不動産市場の安定対策の実現を通じ、不動産市場の安定を図るため、さまざまな制度を導入してきた。2000年代中盤まで不動産市場の安定のため導入された制度を要約すると、以下のとおりである。

1) 投機過熱地区

住商複合建物の取引過熱現象と投機的需要を抑制するため、2004年1月29日、「住宅法」を改正し、投機過熱地区を導入した。投機過熱地区は、住宅市場の過熱地域に対して指定し、2002年4月18日～2007年4月18日の間、地区内での住宅に入居することができる権利等の転売をすることができないようにすると同時に、住商複合建築物等の分譲及び募集方式についても「住宅法」で定めるところに従うようにした。

2) 投機地域

不動産価格が急騰する地域に所在する不動産に対し、課税標準を「基準時価」²の代わりに実際の取引価額で課税するようにし、投機地区の価格上昇利得を適切に課税することにより、投機抑制に効果的に対処するようにするため、2002年12月18日、「所得税法」を改正し、投機地域を導入した。投機地域は、当該地域の不動産価格上昇率が全国消費者物価上昇率より高い地域であって、全国不動産価格上昇率などを勘案して当該地域の不動産価額がその対象となる。

しかし、この制度は、2005年12月31日に廃止された。

3) 住宅取引申告制

韓国政府は、住宅取引許可制の導入について検討したが、憲法違反の素地があると判断して、2002年1月29日、「住宅法」を改正し、住宅取引申告制を導入した。

住宅取引申告制は、住宅の投機的取引が盛んに行われたり、盛んになるおそれがある投機地域のうち国土海洋部長官が指定する地域内で住宅を取引する場合に、取引当事者は、住宅の取引金額などの取引内訳を市長・郡守・区庁長に申告するものとし、投機的需要を抑制して、実取引価格に基づく課税が行われるようにするため導入された。

4) 再建築アパートの賃貸住宅供給義務制

韓国政府は、2005年3月18日、「都市及び住居環境整備法」を改正し、再建築アパートの開発利益を還元するため、賃貸住宅供給義務制を導入した³。この制度は、住宅再建築区

² 韓国の不動産譲渡課税の課税標準は、原則として、日本の路線価のように、国税庁が毎年定めて告示する方式を採用している。これが「基準時価」である。

³ 韓国では建替えを「再建築」と表記する。

域内に居住する「無住宅貫入者」⁴の住居安定を図り、賃貸住宅需要が高い都心地域における賃貸住宅の供給を拡大するため、住宅再建築事業を施行する際に賃貸住宅を併せて建築するよう義務付けるものである。

しかしながら、この制度の導入背景は、再建築アパートの価格が大きく上昇したことに伴う開発利益を還元するための政策目的に基づくものであった。

したがって、この制度は、首都圏の過密抑制圏域において住宅再建築事業を施行する場合、貫入者（借家人）の住居安定と開発利益の調整のため住宅再建築事業により増加する容積率のうち 100 分の 25 以下の面積を再建築賃貸住宅として供給させることを内容とする。

5) 不動産取引申告制

不動産を取引するときに当事者が署名捺印する契約書に関しては、仲介業者が作成する契約書と登記の際に提出する検印契約書に二元化されており、二重契約書を作成することが一般化していたのが実情であった。このため、不動産取引が不透明になり、投機的不動産取引が助長されて、不正確な取引価格に基づいて租税が課税されたりするといった状況にあった。このような問題を解消するため、政府は、2005 年 7 月 29 日、「不動産仲介業法」を全面改正して「公認仲介士の業務及び不動産取引申告に関する法律」を制定し、不動産取引申告制を導入した。

この制度は、不動産投機及び脱税の原因となっている二重契約書の作成を禁止して、実取引価格に基づき課税が行われるようにするための制度的装置である。このため、取引当事者に対しては、土地あるいは建物の売買に関する取引契約書を作成したときは、不動産の実際の取引価格などを取引契約の締結日から 30 日以内に当該不動産の所在地を管轄する市長・郡守・区庁長に共同して申告させることとし、併せて、仲介業者も取引契約書を作成・交付したときに申告させることを義務付けた。

6) 総合不動産税

2005 年 1 月 5 日、「地方税法」を改正し、不動産保有税制を改編すると同時に、「総合不動産税法」が制定された。これら法律が改正あるいは制定されたことに伴い、不動産関連保有税制は、地方税である「財産税」⁵と国税たる「総合不動産税」に二元化された⁶。

そして、「地方税法」は、従前の「総合土地税」を財産税に統合して、住宅は建物とその敷地を統合して課税することとされた。

総合不動産税は、高額不動産保有者に対しては、不動産保有税の課税に当たり、地方税の場合より高い税率で国税として課税し、不動産保有に対する租税負担の衡正性を高め、

⁴ 持家を所有しない借家人をこのように表記する。

⁵ 財産税は、日本の固定資産税に相当する。

⁶ こうした状況は、かつての日本の地価税を想起させる。ただし、韓国の総合不動産税が日本の地価税と異なるのは、土地と建物を課税対象としていること、高額不動産を対象としていること、地方税たる財産税が控除されることなどである。

不動産の価格安定を図るために導入されたものである。

3. 8・31 対策及び 3・30 対策の制度化

1) 8・31 対策の制度化

(1) 実取引価格の登記簿記載

実取引価格の登記簿記載は、2005 年 12 月 29 日の「不動産登記法」の改正により制度化された⁷。

この制度は、売買を原因とする所有権移転登記を申請する場合、登記申請書に取引申告済証に記載された取引価額を記載して、申請書に記載された取引価額を不動産登記簿の甲区の権利者及びその他事項欄に記載するものとするを内容としている。

したがって、この制度は、不動産取引の透明性を確保するため導入されたものである。

(2) 土地取引許可制の実効性向上

土地取引許可制の実効性向上のため、2005 年 12 月 7 日、「国土の計画及び利用に関する法律」が改正された。

この改正は、土地取引契約許可を申請する際に土地取得資金の調達計画を提出させるものとし、土地取引契約許可制度の違反事項に対する申告褒賞制を導入し、土地利用義務の違反者に対する履行強制金を賦課することができるようにすることを内容とするものである。

こうした既存制度の改正と新たな制度の導入は、抑制心理を抑制するなど、不動産市場の安定を図るために行われたものである。

(3) 開発負担金の復活

開発負担金は、1977 年の為替・金融危機以後に緩和されたが、開発事業者の負担を緩和して、開発事業を活性化させるため、2001 年 12 月 31 日、「負担金管理基本法」により、その徴収を停止させた。すなわち、同法は、開発負担金に対する特例を規定し、開発負担金賦課対象事業が施行されるソウル特別市、仁川広域市、京畿道地域以外の地域で発生する開発利益に対しては、2002 年 1 月 1 日以後、ソウル特別市、仁川広域市、京畿道地域で発生する開発利益に対しては、2004 年 1 月 1 日以後に認可を受けた事業から、別に法律で定める時期まで開発負担金を徴収しないこととしたのである（負担金管理基本法附則第 3 条）。

しかし、賦課が中止された開発負担金は、土地から発生する超過開発利益を適正に還元して、土地投機を防止するため、2005 年 12 月 7 日、「開発利益還収に関する法律」を改正し、前記「負担金管理基本法」附則第 3 条を削除することにより、2006 年 1 月 1 日から再

⁷ 奇しくも同時期に、日本では、任意のシステムとして不動産取引価格の公表が始まった。

び賦課することとなった。

(4) 基盤施設負担金

2000年3月から準農林地域における乱開発が社会問題になり、政府は、同年5月31日、「国土の乱開発防止総合対策」を発表した。乱開発は、環境と開発が調和をすることができないことはもちろん、基盤施設が設置されない状態で開発が行われ、住民生活が不便になるため、問題とされるのである。そこで政府は、2002年2月4日、非都市地域にも都市計画技法を導入することにより、乱開発を防止して、環境に優しい国土利用体系を構築するため、「国土利用管理法」と「都市計画法」を統合する「国土の計画及び利用に関する法律」を制定した。

統合された新法は、基盤施設の設置を伴う開発が行われるようにするため、基盤施設負担区域の指定と基盤施設負担を制度化した。基盤施設負担は、開発行為が集中して道路、下水道など基盤施設の設置が新たに必要となる地域について基盤施設負担区域を指定し、負担させるようにしたものである。

しかし、「国土の計画及び利用に関する法律」による基盤施設負担制度は、2006年1月11日、「基盤施設負担金に関する法律」の制定により基盤施設負担金に転換された。これにより基盤施設負担区域は廃止され、基盤施設の設置や用地確保の方法は、基盤施設負担金によることとなった。そして、それまでの基盤施設負担は基盤施設負担区域における土地形質変更を対象としていたが、基盤施設負担金は、全国を対象として建築延面積が200㎡を超過する建築物の建築行為を対象としている点で差異がある。

(5) 債券補償の義務化

債券補償の義務化は、2005年12月23日、「公益事業のための土地等の取得及び補償に関する法律」の改正により制度化された。

この制度は、投機のおそれがある地域内で宅地開発事業、産業団地開発事業などを施行する政府投資機関⁸及び公共団体が土地を収用する場合、不在不動産所有者に対する補償金のうち1億ウォンを超過する部分は、当該事業施行者が発行する債券により支払うことを義務付けることを内容としている。

この制度の導入は、債券補償を活性化させて、不動産市場の安定を図るために行われたものである。

(6) 共同住宅分譲価格上限制

共同住宅分譲価格上限制は、2005年12月23日、「住宅法」の改正により拡大された。

⁸ 政府投資機関は、法律に基づき政府が出資、設立した組織で日本の特殊法人に当たる。韓国土地住宅公社、韓国水資源公社、韓国道路公社などがある。

同年の改正内容は、国民の住居生活の安定のため、適用対象を公共宅地⁹において供給される住居専用面積 85 m²を超過する住宅にまで拡大し、適用対象住宅に対しては、宅地費及び宅地購入原価を公示するものとし、分譲価格の公示項目を 5 項目から 7 項目に拡大することとされた。

(7)住宅公営開発地区の指定

住宅公営開発地区の指定は、2005 年 12 月 23 日、「住宅法」の改正により制度化された。

この制度は、住宅に対する投機のおそれがある場合や、公共宅地内での住宅供給の公共性を強化するために必要な場合には、投機過熱地区内の公共宅地の中から住宅公営開発地区を指定し、公共機関が住宅を直接建設して供給（分譲・賃貸）するようにすることを内容とする。

(8)分譲権転売等に対する褒賞金

分譲権転売等に対する褒賞金制度は、2005 年 12 月 23 日、「住宅法」の改正により導入された。

この制度は、住宅の転売行為制限に関する規定に違反して、分譲権等を転売したり、それをあっせんしたりする者がいることを申告した者に対し褒賞金を支払うことを内容とする。

2) 3・30 対策の制度化

(1)再建築負担金¹⁰

初期に建築された共同住宅団地は、容積率に余剰があるものが多く¹¹、再建築によって容積率を限度一杯活用することにより、土地所有者個人の努力とは無関係の要因により、新築アパートに比べて価格が大幅に上昇することが一般的な現象である¹²。これにより、再建築アパートに投機需要が流入し、近隣の住宅価格を刺激して、さらに再建築アパートの価格が上昇する悪循環をもたらしている状況にある。

また、再建築事業において過度の開発利益が発生しているにもかかわらず、これを社会的に還元する仕組みが不十分であり、こうした開発利益を追求しようとする投機的需要が増加していたとされる。

⁹ 韓国の共同住宅団地の開発スタイルは、韓国土地住宅公社、地方公共団体、地方公社が素地を取得して宅地を造成し、民間業者に卸売りする形態で行われるケースが多い。これを公共宅地と称する。

¹⁰ 韓国では建替えを「再建築」と称する。

¹¹ 特に、大韓住宅公社の共同住宅団地はエレベーターのない 5 階建てが一般仕様だったので、かなりの余剰容積率がある。

¹² 初期の団地は、立地上利便性の高い環境に位置していることも価格上昇要因である。

そこで、再建築事業により発生する開発利益を社会的に還元して、これを適正に分配するため、2006年5月、「再建築超過利益還収に関する法律」が制定され¹³、再建築負担金を制度化した。

この制度は、開発利益の私有化を防止することにより、住宅価格の安定と社会的衡平を期すために導入されたものである。

(2) 住宅取引申告制の充実

住宅市場が加熱している地域において投機的需要の流入が遮断されるようにして、住宅価格の安定を図るため、2006年7月、「住宅法」を改正して、住宅取引申告制を改善することとした。すなわち、住宅取引申告地域において住宅取引契約を締結した当事者が申告しなければならない項目に、資金調達計画、当該住宅への入居の有無を追加した。

この制度は、土地取引許可区域において許可を申請する際に資金調達計画を提出させる制度とともに、投機的需要を抑制するために導入された。

¹³ 韓国では、還元を「還収」と表記する。

第2章 不動産取引規制制度の構成

不動産取引は、土地の取得と処分、すなわち、譲渡と譲受を結び付ける行為である。そこで、不動産取引規制制度は、直接的な規制手段のみならず、間接的な手段も含めれば、取得を制限する制度、処分を制限する制度、取引情報等を管理する制度に区分することができる。

不動産取引規制制度は、下表に示すように構成されている。

不動産取引規制制度の構成

区 分		制 度
直接的な取引規制	土地取得の制限	・ 農地取得資格証明制 ・ 土地取引許可制
間接的な取引規制	土地保有及び処分の制限	・ 総合不動産税 ・ 譲渡所得税
	取引情報の管理等	・ 検印契約書制 ・ 不動産登記義務制 ・ 不動産実名制 ・ 不動産取引申告制
その他投機の抑制		・ 住宅取引申告制 ・ 投機過熱地区 ・ 公共宅地債券入札制、共同住宅分譲価格上限制

第1節 土地取得を制限する制度

土地取得を制限する制度としては、農地取得資格証明制と土地取引許可制がある。

これら取引規制制度は、土地の取得過程において所有資格を制限したり、所有限度を制限することを内容とするものであるので、取引規制の手段として強力な機能を発揮する。

例えば、農地取得資格証明制は、所有資格と所有限度を制限し、土地取引許可制は、取得資格と利用方法を制限する。したがって、これら制度は、直接的な取引規制制度として把握されている。

第2節 土地の保有及び処分を制限する制度

土地の保有を制限する制度としては、土地分財産税と総合不動産税がある¹⁴。

しかし、土地分財産税は、土地所有を制限する機能を有してはいるが、不動産価格の安定のための制度ではない。これとは異なり、総合不動産税は、高額の不動産所有者に対し高い税率で課税し、不動産の保有に対する租税負担の衡平性を高めると同時に、不動産価格の安定を図るために導入された制度であるので、取引規制の機能をも有する。

他方、土地の処分を制限する制度としては、譲渡所得税制がある。譲渡所得税制は、キャピタルゲインに対する課税を通じ、投機的土地所有を制限して、開発利益を還元する機能を有する。したがって、譲渡所得税もまた取引規制の機能を併せ持つものであると把握することができる。

ただし、これら制度は、直接的に取引規制を目的として導入された制度ではないので、間接的な取引規制制度として把握される。

第3節 取引情報等を管理する制度

取引情報を管理する制度としては、取引情報の露出を目的とする検印契約書制度、取得した不動産の登記を義務付ける不動産登記義務制、実権利者のみの名義で不動産を取得しなければならない不動産実名制、そして、不動産を取引するときに取引当事者と仲介業者が取引内容について申告する不動産取引申告制度がある。

これら制度は、土地の取得や処分を制限する制度とは区分される。

それは、直接的に取引規制を目的とはせず、制度運営の効果として投機を抑制し、地価の安定を図るからである。したがって、これら制度は、間接的に取引を規制する制度として把握される。

第4節 その他投機を抑制する制度

その他投機を抑制するため取引を抑制する制度としては、住宅取引申告制をはじめ、投機地域と投機過熱地区、公共宅地債券入札制と共同住宅分譲価格制限がある。これら制度は、その導入背景が投機抑制であるので、取引規制制度として把握することができる。

(1) 住宅取引申告制

住宅取引申告制は、住宅取引申告地域内にある住宅に関する所有権を移転する契約を締

¹⁴ 財産税は土地及び家屋を課税対象とする地方税であり、日本の固定資産税に相当する。総合不動産税は土地及び家屋を課税対象とする国税であり、高額不動産保有者を対象とする政策税制として日本の地価税に類似する。

結する当事者は、共同して住宅取引価格等を住宅取引契約の締結日から 15 日以内に、当該住所地の管轄市長・郡守・区庁長に申告するようにさせる制度である。

市長・郡守・区庁長は、これを当該住宅所在地の管轄税務署の長に通報しなければならず、税務官署の長は、申告事項を国税又は地方税を賦課するための課税資料として活用することができるようにしている。

(2) 投機地域と投機過熱地区

投機地域は、譲渡所得税の賦課を基準時価¹⁵によらず、実取引価格により賦課するために指定する地域である。

この地域においては、実取引価格を基準として譲渡益を算定し、譲渡所得税を賦課することとなる。投機地域は、住宅投機地域と土地投機地域とに区分される。住宅投機地域は、住宅とその敷地の取引を対象とし、土地投機地域は、住宅とその敷地を除いた不動産を対象とする。ただし、この制度は、現在、廃止されている。

他方、投機過熱地区は、アパートの分譲権の転売を制限し、投機を抑制するために指定する地区である。

したがって、投機過熱地区においては、アパート分譲権転売禁止をはじめとし、住商複合アパート及び組合アパート¹⁶の分譲権転売禁止、再建築アパートの後分譲¹⁷、請約 1 順位要件¹⁸の強化（1 世帯 2 住宅者、5 年以内再当選者を除外）が適用される。

(3) 公共宅地債券入札制

公共宅地債券入札制とは、公共宅地において住宅建設を通じ発生する住宅事業者の過度な開発利益を還元する制度である。地方公共団体、韓国土地住宅公社又は地方公社が造成して民間の住宅事業者に払い下げる公共宅地の売買契約において、国民住宅基金¹⁹の債券の購入を条件とし、最も高額を購入を入札した住宅事業者を買主とするものである²⁰。

住居専用面積 27.5 坪を超過する共同住宅は、公共宅地債券入札制を通じ、住宅事業者に供給することにより、開発利益の大部分を国民住宅基金に還元させることを内容とする。

¹⁵ 基準時価は国税庁が決定して公示するもので、国土海洋部長官が告示する公示地価を基準とする点で、日本の路線価に相当する。したがって、事実上、実勢価格よりは低い水準となっている。

¹⁶ 組合アパートとは、区分所有者になろうとする者が結成した組合が建築主となって建築するアパートである。

¹⁷ アパートの建替えにより戸数が増加する場合、その増加分は新たに分譲される。それに対する投機を抑制するため、青田売りを禁止して、竣工後に分譲させるものである。

¹⁸ 請約貯蓄とは、日本の住宅財形に当たるもので、積立金額や期間に応じて、分譲住宅の申し込みや抽選の際に優遇される順位が付く。

¹⁹ 国民住宅基金は、国土海洋部長官が運用する基金で、住宅購入者等に対し低金利住宅ローンを融資している。

²⁰ 宅地自体の購入額を入札にすると住宅価格上昇をもたらすので、ここでの宅地の売却価格は造成原価に基づき設定される。

他方、共同住宅分譲価格上限制は、住居専用面積 27.5 坪以下の共同住宅に対しては、公共宅地を現在のように鑑定価格で供給するものとし、住宅分譲価格は原価連動方式の分譲価格上限制を施行する制度である。この場合、分譲価格上限は、分譲公告時点を基準として建築費上限価格に宅地を合算した金額で決定される。

第3章 農地取得資格証明制

第1節 農地取得資格証明の発給対象

1. 発給対象

農地を取得しようとする者は、農地の所在地を管轄する市長（区を置かない市の市長をいい、都市地域と農林地域が混在する都農複合形態の市にあっては、農地の所在地が洞地域である場合に限る。以下同じ）・区庁長（都農複合形態の区にあっては、農地の所在地が洞地域である場合に限る。以下同じ）・邑長又は面長から農地取得資格証明の発給を受けなければならない（農地法第8条第1項本文）。

2. 発給対象の例外

次の場合には、農地取得資格証明の発給を受けなくても、農地を取得することができる（農地法第8条第1項ただし書）。

- ① 国又は地方公共団体、被相続人、担保農地を取得する者、農地転用許可又は申告をした者、韓国農地公社、埋立地を取得する者、土地を収用又は協議により取得する起業者、開発事業の施行者が農地を取得する場合
- ② 農業法人の合併により農地を取得する場合
- ③ 公有農地の合筆により次のいずれかの原因により農地を取得する場合（農地法施行令第7条）
 - ア) 時効の完成により農地を取得する場合
 - イ) 買戻し権者が買戻し権により農地を取得する場合
 - ウ) 農地利用増進事業施行計画により農地を取得する場合

第2節 農地取得資格証明の発給手続

1. 発給申請の対象と例外

農地取得資格証明の発給を受けようとする者は、農業経営計画書を作成し、農地の所在地を管轄する市長・区庁長・邑長又は面長に対し、その発給を申請しなければならない。

ただし、学校等、週末・体験農業、農地転用許可又は申告による農地取得又は開発事業地区内にある農地取得に関する規定により農地を取得する者は、農業経営計画書を作成しなくても、その発給を申請することができる（農地法第8条第2項）。

2. 発給手続

2. 1 農業経営計画書の提出

農地取得資格証明の発給を受けようとする者は、次の事項が含まれた農地経営計画書を作成して、提出しなければならない（農地法第8条第2項）。

- ① 取得対象農地の面積
- ② 取得対象農地の農業経営に適合した労働力及び農業機械・装備の確保方策
- ③ 所有農地の利用実態（農地を所有している者の場合に限る。）

2. 2 申請書類の提出

農地取得資格証明の発給を受けようとする者は、農地取得資格証明申請書類を農地の所在地を管轄する市長・区庁長・邑長又は面長に提出しなければならない（農地法施行令第10条第1項）。

第3節 確認基準

市長・区庁長・邑長又は面長は、農地取得資格証明の発給申請を受理したときは、受理日から4日（農地法第8条第2項ただし書の規定により農業経営計画書を作成せずに農地取得資格証明の発給申請をすることができる場合には2日）以内に、次の要件に適合しているか否かを確認しなければならない（農地法施行令第10条第2項）。

- ① 農地の取得要件を満たしていること
- ② 農業者でない個人が週末・体験農業に利用しようとして農地を取得する場合には、申請当時に所有している農地の面積に取得しようとする農地の面積を合算した面積が農地の所有上限（3ha）以内であること
- ③ 農業経営計画書を提出しなければならない場合には、その計画書に含めなければならない事項が含まれていなければならない、その内容が申請人の農業経営能力等を斟酌して実現可能であると認められること
- ④ 申請人が所有農地の全部を他人に賃貸又は使用させたり、農作業の全部を委託して経営するものではないこと。ただし、週末・体験農業のための農地所有又はその他の規定により農地を取得して所有する方法により取得する場合は、この限りでない。これに関する細部事項は、農林水産食品部令で定める（農地法施行令第10条第3項）。
- ⑤ 申請当時は農業経営をしていない者が自己の農業経営に利用しようとして農地を取得する場合には、当該農地の取得後、農業経営に利用しようとする農地の総面積が次のいずれかに該当すべきこと
ア) 固定式温室、きのこ栽培舎、ビニルハウスその他農業生産に必要な施設として農

林水産食品部令で定める施設が設置されている農地又は設置しようとする農地の
場合：330 m²以上

イ) 上記以外の農地の場合：1,000 m²以上

第4節 登記

農地取得資格証明の発給を受けて農地を取得する者が、その所有権に関する登記を申請するときは、農地取得資格証明を添付しなければならない（農地法第8条第4項）。

第4章 土地取引許可制

第1節 許可区域

1. 許可区域の指定対象

国土海洋部長官は、国土の利用及び管理に関する計画の円滑な樹立及び執行、合理的土地利用等のため、土地の投機的な取引が横行したり、地価が急激に上昇する地域、あるいはそれらのおそれがある地域として、次のいずれかに該当する地域に対しては、5年以内の期間を定めて、土地取引契約に関する許可規定による土地取引契約に関する許可区域（以下「許可区域」という。）に指定することができる（国土の計画及び利用に関する法律第117条第1項、同法施行令第116条第1項）。

- ① 広域都市計画、都市基本計画、都市管理計画等土地利用計画が新たに策定されたり、変更される地域
- ② 法令の制定、改正、廃止又はこれらによる公示・公告により土地利用に対する行為制限が解除又は緩和される地域
- ③ 法令による開発事業が進行中又は予定されている地域及びその近隣地域
- ④ その他国土海洋部長官が、投機のおそれがあると認める地域、関係行政機関の長が特に投機のおそれがあると認めて国土海洋部長官に要請する地域

2. 許可区域の指定手続

2.1 中央都市計画委員会の審議

国土海洋部長官化が許可区域を指定しようとするときは、中央都市計画委員会の審議を経なければならない。

ただし、指定期間が満了する許可区域を継続して再び許可区域として指定しようとするときは、中央都市計画委員会の審議前に、あらかじめ、ソウル特別市長、広域市長²¹、又は道知事（以下「市・道知事」²²と略称する。）及び市長、郡守又は区庁長²³の意見を聴かなければならない（国土の計画及び利用に関する法律第117条第2項）。

2.2 指定公告及び閲覧

²¹ 釜山、仁川、大邱、大田、光州、蔚山の各市である。

²² これらは広域自治体の首長である。

²³ これらは基礎自治体の首長である。つまり、韓国の「市」には広域自治体と基礎自治体とがある。

国土海洋部長官は、許可区域を指定したときは、遅滞なく、許可区域の範囲、指定期間及び許可を要しない面積を公告して、その公告内容を市・道知事に通知しなければならない（国土の計画及び利用に関する法律第117条第3項、同法施行令第116条第2項）。

通知を受けた市・道知事は、遅滞なく、その公告内容を、その許可区域を管轄する登記所の長及び市長、郡守又は区庁長に通知しなければならない、その通知を受けた市長、郡守又は区庁長は、遅滞なく、これを7日以上公告して、その公告内容を15日間、一般人が閲覧することができるようにしなければならない（同法同条第4項）。

3. 許可区域の指定効力及び発生時期

許可区域の指定は、許可区域の指定を公告した日から5日後にその効力が発生する（国土の計画及び利用に関する法律第117条第5項）。

4. 許可区域の指定解除及び縮小

国土海洋部長官は、許可区域の指定事由がなくなつたと認められるとき、あるいは関係市・道知事、市長、郡守又は区庁長から許可区域の指定の解除又は縮小の要請があり、その要請に理由があると認められるときは、遅滞なく、許可区域の指定を解除したり、許可区域の一部を縮小しなければならない（国土の計画及び利用に関する法律第117条第6項）。

第2節 土地取引契約に関する許可

1. 許可の対象

1. 1 土地取引契約

許可の対象は、許可区域内にある土地に関する所有権、地上権（所有権又は地上権の取得を目的とする権利を含む。）を移転又は設定（対価を受けて移転又は設定する場合に限る。）する契約（予約を含む。以下「土地取引契約」という。）である（国土の計画及び利用に関する法律第118条第1項）。

1. 2 許可対象面積

1) 許可を要しない土地の面積

経済及び地価の動向や取引単位面積等を総合的に考慮し、土地取引契約の許可を要しない土地の面積は、下記の表のとおりである（国土の計画及び利用に関する法律第118条第2項、同法施行令第118条第1項本文）。ただし、国土海洋部長官が許可区域を指定した当時、当該地域における取引実態等に照らし、下記の表の面積とすることが妥当ではないと認められ、当該基準面積の3倍の範囲内で別に定めて公告する場合には、それによる（同法施行令第118条第1項ただし書）。

許可を要しない土地の面積

区分	対象地域	基準面積（㎡）
都市地域	住居地域	180
	商業地域	200
	工業地域	660
	緑地地域	100
	用途地域の指定がない地域	90
都市地域 以外の地域	農地	500
	林野	1,000
	その他	250

2) 面積算定の特例

土地取引契約の許可を要しない土地の面積は、以下の方法により算定する（国土の計画及び利用に関する法律第118条第7項）。

(1) 一団の土地に対する特例

面積を算定するに当たっては、一団の土地利用のために土地取引契約を締結した後、

1年以内に、再び同一人と一団の土地の全部又は一部について土地取引契約を締結した場合には、その一団の土地全体に対する取引とみなす（国土の計画及び利用に関する法律施行令第118条第2項）。

(2) 分割土地に対する特例

許可区域を指定した当時、許可を要しない土地の面積を超過する土地は、許可区域の指定後に当該土地が分割された場合にあっても、その分割された土地に対する土地取引契約を締結するに当たっては、分割後最初の取引に限り、許可を要しない土地の面積を超過する土地取引契約を締結するものとみなす。許可区域の指定後に当該土地が共有持分で取引される場合もまた同じ（同令第118条第3項）。しかし、土地の分割事由が都市計画事業の施行等の公共目的による場合であって、その面積が許可を要しない土地の面積であるときは、この規定を適用しない（同令第118条第4項）。

2. 許可の手続

2. 1 許可申請書の提出

(1) 許可申請書の内容

土地取引契約を締結しようとする当事者は、共同で、次の事項を記載した許可申請書に国土海洋部令で定める書類を添付し、その土地を管轄する市長、郡守又は区庁長に提出して、許可を受けなければならない。許可を受けた事項を変更しようとするときもまた同じ（国土の計画及び利用に関する法律第118条第1項、同法施行令第117条第1項）。

- ① 当事者の姓名（法人にあつては、その名称及び代表者の姓名）及び住所
- ② 土地の地番、地目、面積、利用現況及び権利設定現況
- ③ 土地の定着物である工作物、建築物及び林木に関する事項
- ④ 移転又は設定しようとする権利の種類
- ⑤ 契約予定金額
- ⑥ 土地の利用に関する計画
- ⑦ 土地取得に必要な資金調達計画

(2) 添付書類

許可を受けようとする者は、その許可申請書に契約内容、その土地の利用計画、取得資金調達計画等を記載し、市長、郡守又は区庁長に提出しなければならない。この場合、土地利用計画、取得資金調達計画に含めなければならない事項は、次の通りである（国土の計画及び利用に関する法律第118条第3項本文、同法施行規則第21条第1項）。

- ① 土地を住居用、福祉施設用又は事業用建築物又は工作物の新築、増築、改築又は再築に利用したり、その他土地の形質変更を伴う用途に利用しようとする場合には、次の

ア)、イ)の事項。ただし、他の法令により許可、認可、承認等をあらかじめ得た場合には、土地利用計画等に概略的な事業概要を記載して、許可、認可、承認等の事実を証明する書類の写しを添付することにより、これに代えることができる。

ア) 土地の開発・利用計画（着手日及び竣工日等の推進日程を含む。）

イ) 所要資金の概略算出内訳

② 土地を畜産業又は水産業用に利用しようとする場合には、次の事項

ア) 土地の開発・利用計画（着手日及び竣工日等の推進日程を含む。）

イ) 施設の設置又は機械・器具の購入が必要な場合には、その内訳及び推進日程

ウ) 所要資金の概略算出内訳

③ 土地を林業用に利用しようとする場合には、次の事項

ア) 土地に対する 5 年以上の山林経営計画（6 箇月単位で具体的な作業日程を含めなければならない。）

イ) 所要資金の概略算出内訳

④ 土地を①ないし③以外の用途に利用しようとする場合には、次の事項

ア) 土地の利用・管理計画（必要な場合、推進日程を含む。）

イ) 所要資金の概略算出内訳

上記の①のア)及び②の規定による土地の開発・利用計画のうち着手日とは、土地を取得した日から 2 年を超過してはならない。この場合、関係法令の規定による許可、認可、承認、審議等に要する期間は、算入しない（同法施行規則第 21 条第 2 項）。

(3) 取得資金計画の変更

市長、郡守又は区庁長に提出した取得資金計画の変更がある場合には、取得土地に対する登記日までに、市長、郡守又は区庁長にその変更事項を申請することができる（同法第 118 条第 3 項ただし書）。

2. 2 調査の実施

許可申請書の提出を受理した市長、郡守又は区庁長は、遅滞なく、必要な調査をしなければならない（国土の計画及び利用に関する法律施行令第 117 条第 2 項）。市長、郡守又は区庁長は、土地取引契約に関し必要な調査をするときは、次の事項に該当する場合を除いては、許可申請をした土地に対する現況を把握することができる写真を撮影して保管しなければならない（同法施行規則第 20 条）。

① 土地を農業、林業、畜産業又は水産業用に利用しようとする場合であって、形質変更等の開発行為を伴わない場合

② 既存の建築物又は工作物を現在の用途どおりに利用するため、土地を取得しようとする場合

2. 3 許可又は不許可処分

市長、郡守又は区庁長は、許可申請書を受理したときは、その許可申請書を受理した日から15日以内に、許可又は不許可の処分をして、その申請人に許可証を交付するか、不許可処分事由を書面で通知しなければならない。ただし、先買協議手続が進行中のときは、上記期間内にその事実を申請人に通知しなければならない（国土の計画及び利用に関する法律第118条第4項）。

2. 4 許可とみなす場合

許可又は不許可処分に関する規定による期間内に許可証の交付、不許可処分事由の通知又は先買協議手続事実の通知がないときは、当該期間が満了した日の翌日に許可があったものとみなす。この場合、市長、郡守又は区庁長は、遅滞なく、申請人に許可証を交付しなければならない（国土の計画及び利用に関する法律第118条第5項）。

2. 5 許可を受けなかった土地取引契約の効力

許可を受けずに締結した土地取引契約は、その効力を発生しない（国土の計画及び利用に関する法律第118条第6項）。

3. 許可基準（不許可事由）

市長、郡守又は区庁長は、土地取引契約に関する許可規定による許可申請が次の事項のいずれかに該当する場合には、許可をしてはならない（国土の計画及び利用に関する法律第119条）。

- 一 土地取引契約を締結しようとする者の土地利用目的が、次の各目のいずれにも該当しない場合
 - ア 自己の居住用住宅用地として利用しようとするものである場合
 - イ 許可区域を含む地域の住民のための福祉施設又は便益施設であって、管轄市長、郡守又は区庁長が確認したものの設置に利用しようとするものである場合
 - ウ 許可区域内に居住する農民、漁民、林業民又は次に掲げる者が当該許可区域内で農業、畜産業、林業又は漁業を営むため必要なものである場合（国土の計画及び利用に関する法律施行令第119条第1項）
 - ①「農漁業・農漁村及び食品産業基本法」第3条第二号の規定による農漁業者又は「林業及び山村振興促進に関する法律」第2条第二号の規定による林業者（以下「農業者等」という。）であって自己の居住する特別市、広域市（広域市の管轄区域内にある郡を除く。）、市又は郡（広域市の管轄区域内にある郡を含む。）に所在する土地に関する所有権、地上権又は所有権若しくは地上権の取得を目的とする権利を移転又は設定（以下「土地の取得」という。）しようとする者

②農業者等であって自己の居住する所在地から20km以内に所在する土地の取得をしようとする者。ただし、次のいずれかに該当する者であって、協議譲渡をした日又は収用された日から3年以内に、協議譲渡又は収用された農地に代替するため、農地を取得しようとする場合には、自己の居住する住所地からの距離が80km内にある農地を取得することができ、このとき、行政機関の長が関係法令で定めるところにより、具体的な対象を定めて代替農地の取得を斡旋する場合を除いては、新たに取得する農地の価額(公示地価を基準とする価額をいう。)は、従前の土地価額以下でなければならない。

a) 「公益事業のための土地等の取得及び補償に関する法律」その他の法令により公益事業用として「農地法」第2条第一号による農地を協議譲渡した者又は収用された者(実際の耕作者に限る。)

b) a)に該当する農地を賃借又は使用貸借して耕作していた者であって、「公益事業のための土地等の取得及び補償に関する法律」による農業の損失に対する補償を受けた者

③上記①及び②に該当しない者であって、居住地、居住期間等、国土海洋部令で定める要件を備えた者

エ 「公益事業のための土地等の取得及び補償に関する法律」その他の法律により土地を収用又は使用することができる事業を施行する者がその事業を施行するため必要なものである場合

オ 許可区域を含む地域の健全な発展のため必要であり、関係法令の規定により指定された地域、地区、区域等の指定目的に適合すると認められる事業を施行する者又は施行しようとする者がその事業に利用しようとするものである場合

カ 許可区域の指定当時当該区域内で事業を施行している者がその事業に利用しようとするものである場合又はその者の事業と密接に関連する事業を行う者がその事業に利用しようとするものである場合

キ 許可区域内に居住する者の日常生活及び通常の経済活動に必要なものであって、次に掲げる用途に利用しようとするものである場合(国土の計画及び利用に関する法律施行令第119条第2項)

①「公益事業のための土地等の取得及び補償に関する法律」その他の法令により「農地法」第2条第一号による農地以外の土地を公益事業用に協議譲渡した者又は収用された者がその協議譲渡又は収用された日から3年以内に、その許可区域内で譲渡又は収用された土地に代替する土地を取得しようとする場合。この場合、新たに取得する土地の価額(公示地価を基準とする価額をいう。)は、従前の土地価額以下でなければならない。

②関係法令により開発又は利用行為が制限又は禁止されている土地であって、次に掲げる土地について、現状保存の目的で取得しようとする場合(「国土の計画及

び利用に関する法律施行規則」第24条)

- a) さら地、雑種地等の土地（林野及び農地を除く。）であって、関係法令の規定により建築物及び工作物の設置行為が禁止されている土地又は形質変更が禁止若しくは制限されている土地
- b) 道路、河川等都市計画施設に編入されている土地であって、その使用・収益が制限される土地

③ 「賃貸住宅法」第2条第四号の賃貸事業者等、関係法令により賃貸事業を行うことができる者が賃貸事業のために建築物及びその敷地を取得しようとする場合

二 土地取引契約を締結しようとする者の土地利用目的が次の各目のいずれかに該当する場合

ア 都市計画その他土地の利用及び管理に関する計画に適合しない場合

イ 生態系の保全又は健全な生活環境保護に重大な危害をもたらすおそれがある場合

三 その面積がその土地の利用目的から見て適合しないと認められる場合

4. 異議申立

土地取引契約に関する許可処分に対し異議がある者は、その処分を受けた日から1月以内に、市長、郡守又は区庁長に異議を申し立てることができる（「国土の計画及び利用に関する法律」第120条第1項）。

異議申立を受理した市長、郡守又は区庁長は、市・郡・区都市計画委員会の審議を経て、その結果を異議申立人に通報しなければならない（同条第2項）。

5. 国家等が行う土地取引契約に関する特例等

5. 1 協議の許可擬制

(1) 協議の対象機関

土地取引契約に関する許可処分に関し、その当事者の一方又は双方が国、地方自治団体その他次に掲げる政府投資機関又は公共団体である場合には、当該機関の長が市長、郡守又は区庁長に協議することができ、その協議が成立したときは、その土地取引契約に対する許可を受けたものとみなす（「国土の計画及び利用に関する法律」第121条第1項、「国土の計画及び利用に関する法律施行令」第96条第3項、同令第120条第1項）。

- ・「農水産物流通公社法」による農水産物流通公社
- ・「大韓石炭公社法」による大韓石炭公社
- ・「韓国土地住宅公社法」による韓国土地住宅公社
- ・「韓国観光公社法」による韓国観光公社

- ・「韓国農漁村公社及び農地管理基金法」による韓国農漁村公社
- ・「韓国道路公社法」による韓国道路公社
- ・「韓国石油公社法」による韓国石油公社
- ・「韓国水資源公社法」による韓国水資源公社
- ・「韓国電力公社法」による韓国電力公社
- ・「韓国鉄道公社法」による韓国鉄道公社
- ・「山林組合法」による山林組合及び山林組合中央会
- ・「農業協同組合法」による農業協同組合、畜産業協同組合及び農業協同組合中央会
- ・「水産業協同組合法」による水産業協同組合及び水産業協同組合中央会
- ・「中小企業振興に関する法律」による中小企業振興公団
- ・「韓国銀行法」による韓国銀行
- ・「地方公企業法」による地方公社及び地方公団
- ・「公務員年金法」による公務員年金管理公団
- ・「仁川国際空港公社法」による仁川国際空港公社
- ・「韓国コンテナ埠頭公団法」による韓国コンテナ埠頭公団
- ・「国民年金法」による国民年金管理公団
- ・「私立学校教員年金法」による私立学校教員年金管理公団
- ・「金融機関不良資産等の効率的処理及び韓国資産管理公社の設立に関する法律」による韓国資産管理公社

(2) 国有財産の場合

「国有財産法」の規定による国有財産管理計画に従い国有財産を取得又は処分する場合には、前記許可基準に適合して取得又は処分した後、市長、郡守又は区庁長にその内容を通報したときは、協議をしたものとみなす（「国土の計画及び利用に関する法律」第121条第3項）。

5. 2 収用等に対する適用排除

次の場合には、土地取引契約に対する許可規定を適用しない（「国土の計画及び利用に関する法律」第121条第2項、「国土の計画及び利用に関する法律施行令」第121条）。

- ・「公益事業のための土地等の取得及び補償に関する法律」による土地の収用
- ・「民事訴訟法」による競売
- ・「国有財産法」の規定による国有財産管理計画に従い国有財産を一般競争入札により処分する場合
- ・「公有財産及び物品管理法」の規定による公有財産の管理計画に従い公有財産を一般競争入札により処分する場合

- ・ 「都市及び住居環境整備法」の規定による管理処分計画に伴う分譲の場合及び保留地等を売却する場合
- ・ 「都市開発法」の規定による造成土地等の供給計画に従い土地を供給する場合、換地予定地を指定する場合、換地処分の場合及び替費地等²⁴を売却する場合
- ・ 「住宅法」の規定により事業計画の承認を受けて造成した敷地を供給する場合及び住宅(附属施設及び福利施設を含むものとし、住宅と住宅以外の施設を同一建築物として建築して供給する場合には、その住宅以外の施設を含む。)を供給する場合
- ・ 「宅地開発促進法」の規定により宅地を供給する場合
- ・ 「産業立地及び開発に関する法律」の規定による産業団地開発事業により造成された土地を、事業施行者(同法の規定により事業施行者から分譲に関する業務の委託を受けた産業団地管理公団を含む。)が分譲する場合
- ・ 「農漁村整備法」の規定による換地計画に伴う換地交付及び農地等の交換、分割又は合併の場合
- ・ 「農漁村整備法」の規定により事業施行者が農漁村整備事業を施行するため農地を購入する場合
- ・ 「商法」第3編第4章第10節、第11節及び「債務者更生及び破産に関する法律」の手續に従い、裁判所の許可を受けて権利を移転又は設定する場合
- ・ 国税及び地方税の滞納処分又は強制執行の場合
- ・ 国又は地方自治団体が法令の規定により非常災害時に必要な応急措置を講じるために権利を移転又は設定する場合
- ・ 「韓国農漁村公社及び農地管理基金法」により韓国農漁村公社が農地の売買、交換及び分割を行う場合
- ・ 「外国人土地法」の規定により外国政府又は国際機構が土地取得の申告をした場合又は許可を受けた場合
- ・ 韓国資産管理公社が「金融機関不良資産等の効率的処理及び韓国資産管理公社の設立に関する法律」の規定により土地を取得する場合又は競争入札を経て売却する場合及び韓国資産管理公社に売却が依頼されて3回以上公売しようとしたものの流札した土地を売却する場合
- ・ 「国土の計画及び利用に関する法律」第47条(都市計画施設敷地の買取請求)の規定又は「開発制限区域の指定及び管理に関する特別措置法」の規定条により買取請求された土地を取得する場合
- ・ 「新行政取得後続対策のための燕岐・公州地域行政中心複合都市建設のための特別法」、「公共機関地方移転に伴う革新都市建設及び支援に関する法律」又は「企業都市開発特別法」により造成された宅地又は住宅を供給する場合

²⁴ 韓国の土地区画整理事業では、事業費に充当するために減歩して創出した土地を「替費地」という。日本の戦前の用語に由来する。

- ・ 「建築物の分譲に関する法律」により建築物を分譲する場合
- ・ 法令の規定により租税、負担金等を土地により物納する場合

第3節 土地取引契約許可制度の運用

1. 地価動向の調査等

1. 1 地価動向調査

国土海洋部長官又は道知事は、土地取引許可制度の実施その他土地政策の遂行のための資料を収集するため、大統領令で定めるところにより、地価の動向及び土地取引の状況を調査しなければならないとともに、関係行政機関その他必要な機関に対し、これに必要な資料の提出を要請することができる。この場合、要請を受けた機関は、特別な事由がない限り、これに応じなければならない（「国土の計画及び利用に関する法律」第125条）。

1) 国土海洋部長官の調査

国土海洋部長官は、年1回以上全国の地価変動率を調査しなければならないが、必要な場合には、韓国土地住宅公社の社長に、毎月1回以上、地価の動向及び土地取引の状況その他必要な資料を提出させることができる。この場合、地価動向及び土地取引状況の調査及び資料の作成等に要する費用は、実費の範囲内で、国の予算から支援することができる（「国土の計画及び利用に関する法律施行令」第125条第1項）。

2) 市・道知事の調査

市・道知事は、管轄区域内の地価の動向及び土地取引の状況を随時調査しなければならないが、その結果、許可区域を指定、縮小又は解除する必要があると認める場合には、国土海洋部長官に対し、その区域の指定、縮小又は解除を要請することができる（「国土の計画及び利用に関する法律施行令」第125条第2項）。

市・道知事は、次の各号の順序に従い、地価動向調査を実施する（「国土の計画及び利用に関する法律施行規則」第30条）。

- 一 概況調査：管轄区域内の土地取引状況を把握するため、四半期ごとに1回以上概括的に実施する調査
- 二 地域別調査：上記の概況調査を実施した結果等により許可区域の指定要件を充足させることができる蓋然性が高いと認められる地域について地価動向及び土地取引状況を把握するため、毎月1回以上概括的に実施する調査
- 三 特別集中調査：上記の地域別調査を実施した結果、許可区域の指定要件を充足させることができる蓋然性が特に高いと認められる地域について地価動向及び土地取引状況を把握するために実施する調査

1. 2 地価等電算情報資料の提供

国土海洋部長官は、「不動産価格公示及び鑑定評価に関する法律」による公示地価及び個別公示地価を入力した地価電算情報資料を毎年行政安全部長官に提供しなければならない（「国土の計画及び利用に関する法律施行令」第125条第3項）。

また、国土海洋部長官は、必要な場合、行政安全部長官に対し「測量・水路調査及び地籍に関する法律」第70条第2項の規定による資料の提供を要請することができる。この場合、行政安全部長官は、やむを得ない事由がない限り、これに応じなければならない（同条第4項）。

1. 3 土地取引情報網の構築

国土海洋部長官は、土地取引契約許可資料及び「不動産登記特別措置法」の規定による契約書検印資料を総合して、土地取引電算網を構築して、これを随時補完しなければならない（「国土の計画及び利用に関する法律施行令」第125条第5項）。

2. 土地利用に関する義務と強制

2. 1 土地利用義務

土地取引契約許可を受けた者は、後述する利用義務排除事由がある場合を除いては、5年の範囲内で定められた利用義務期間中、その土地を許可を受けた目的どおりに利用しなければならない（「国土の計画及び利用に関する法律」第124条第1項）。

(1) 利用義務排除事由

「利用義務排除事由」とは、次のいずれかに該当する場合をいう（「国土の計画及び利用に関する法律施行令」第124条第1項）。

- 一 土地の取得をした後、法又は関係法令により用途地域等土地利用及び管理に関する計画が変更されたことにより、法又は関係法令による行為制限によりその利用目的どおりに利用することができなくなった場合
- 二 土地の利用のため関係法令による許認可等を申請したが、国又は地方自治体が次に掲げる事由により一定期間許認可等を制限する場合であって、その制限期間内にある場合（「国土の計画及び利用に関する法律施行規則」第28条第1項）
 - ① 「建築法」の規定による建築許可の制限により建築を行うことができなくなった場合
 - ② 建築資材の需給調節等のための行政指導により着工又は施工が制限された場合

- 三 土地取引契約の許可基準に適合して当初の利用目的を変更する場合であって市長、郡守又は区庁長の承認を受けた場合
- 三の二 他の法律による行為許可を受けて許可基準に適合して当初の目的を変更する場合であって、当該行為の許可権者が利用目的の変更に関し、市長・郡守又は区庁長との協議を完了した場合
- 四 「海外移住法」の規定により移住する場合
- 五 「兵役法」の規定により入営する場合
- 六 「自然災害対策法」の規定による災害により、許可を受けた目的どおりに利用することが不可能な場合
- 七 公益事業の施行等土地取引契約許可を受けた者の責に帰すことのできない事由により、許可を受けた目的どおりに利用することが不可能な場合
- 七の二 「建築法施行令」別表1第1号ウ目の多寡口住宅、同表第3号の第1種近隣生活施設又は同表第4号の第2種近隣生活施設を取得し、実際に利用する者が当該建築物の一部を賃貸する場合
- 八 その他土地取引契約許可を受けた者がやむを得ない事由により許可を受けた目的どおりに利用することが不可能であると市・郡・区都市計画委員会で認める場合

(2) 利用義務期間

「利用義務期間」とは、次の各号の区分による期間をいう（「国土の計画及び利用に関する法律施行令」第124条第2項）。

- 一 自己の居住用の目的で許可を受けた場合には、土地の取得時から3年
- 二 許可区域を含む地域の住民のための福祉施設又は便益施設であって、管轄市長、郡守又は区庁長が確認したものの設置に利用しようとする目的で許可を受けた場合には、土地の取得時から4年
- 三 許可区域内に居住する農民、漁民、林業民等が当該許可区域内で農業を営むための目的で許可を受けた場合には、土地の取得時から2年
- 四 許可区域内に居住する農民、漁民、林業民等が当該許可区域内で畜産業、林業又は漁業を営むための目的で許可を受けた場合には、土地の取得時から3年。ただし、土地の取得後、畜産物、林産物又は水産物等の生産物がない場合には、5年とする。
- 五 「公益事業のための土地等の取得及び補償に関する法律」その他の法律により土地を収用又は使用することができる事業を施行する者がその事業を施行するため必要なものである場合、許可区域を含む地域の健全な発展のため必要であり、関係法令の規定により指定された地域、地区、区域等の指定目的に適合すると認められる事業を施行する者又は施行しようとする者がその事業に利用しようとするものである場合、許可区域の指定当時当該区域内で事業を施行している者がその事業に利用しようとするものである場合又はその者の事業と密接に関連する事業を行う者がその事業に利用しよ

うとするものである場合又は許可区域内に居住する者の日常生活及び通常の経済活動に必要な用途に利用しようとするものである場合の目的で許可を受けた場合には、土地の取得時から4年。ただし、分譲を目的として許可を受けた土地の開発に着手した後分譲する場合は、この限りでない。

六 「公益事業のための土地等の取得及び補償に関する法律」その他の法令により「農地法」第2条第一号による農地以外の土地を公益事業用に協議譲渡した者又は収用された者がその協議譲渡又は収用された日から3年以内に、その許可区域内で譲渡又は収用された土地に代替する土地を取得するため許可を受けた場合には、土地の取得時から2年

七 関係法令により開発又は利用行為が制限又は禁止されている土地について、現状保存の目的で土地を取得するため許可を受けた場合には、土地の取得時から5年

八 上記以外の場合には、土地の取得時から5年

2. 2 土地利用の調査

市長、郡守又は区庁長は、土地取引契約許可を受けた者が許可を受けた目的どおりに利用しているか否かを、国土海洋部長官が定めるところにより、毎年1回以上土地の開発、利用等の実態を調査しなければならない（「国土の計画及び利用に関する法律施行令」第124条第3項、「国土の計画及び利用に関する法律施行規則」第29条第1項）。

市長、郡守又は区庁長は、前項の実態調査のため、「電子政府法」による行政情報の共同利用を通じて、土地及び建物登記簿を確認することができる（同規則第29条第2項）。

2. 3 申告者に対する褒賞

1) 褒賞金支給対象となる違反行為者

市長、郡守又は区庁長は、次のいずれかに該当する者を市長、郡守若しくは区庁長又は捜査機関に申告又は告発した者に対し、褒賞金を支給することができる（「国土の計画及び利用に関する法律」第124条第3項）。市長、郡守又は区庁長は、自らの調査等により次のいずれかの違反事実を知ることとなったときは、遅滞なく、その事実を記録しなければならない（「国土の計画及び利用に関する法律施行規則」第29条の2第3項）。

- ① 許可又は変更許可を受けずに土地取引契約を締結した者又は虚偽その他不正な方法により土地取引許可を受けた者
- ② 土地取引契約許可を受けて取得した土地を、上記①の規定に違反して、許可を受けた目的どおりに利用しなかった者

2) 褒賞金額

褒賞金は、1件当たり50万ウォンとし、予算の範囲内で支払わなければならない。この場合、同一の目的のために取得した一団の土地に対する申告又は告発は、1件とみなす（「国土の計画及び利用に関する法律施行令」第124条の2第1項）。

3) 褒賞金の支給対象

市長、郡守又は区庁長は、次のいずれかに該当する場合には、褒賞金を支払わなければならない（「国土の計画及び利用に関する法律施行令」第124条の2第2項）。

- 一 行政機関又は捜査機関が摘発する前に、上記1) ①に該当する者を市長、郡守、区庁長又は捜査機関に申告又は告発した者は、その申告又は告発事件に対する検事の公訴提起又は起訴猶予の決定がある場合
- 二 行政機関が摘発する前に、上記1) ②に該当する者を市長、郡守、区庁長又は捜査機関に申告又は告発した者は、その申告又は告発事件に対する市長、郡守又は区庁長の履行命令がある場合

4) 捜査機関の通報

捜査機関が上記3) ①に該当する告発事件を受理したとき又は公訴提起若しくは起訴猶予の決定をしたときは、遅滞なく、市長、郡守又は区庁長に通報しなければならない（「国土の計画及び利用に関する法律施行令」第124条の2第3項）。

5) 褒賞金の支給

市長、郡守又は区庁長は、次のいずれかに該当するときは、褒賞金の支払を決定し、その決定日から2月以内に、褒賞金を支払わなければならない（「国土の計画及び利用に関する法律施行規則」第29条の2第1項）。

- 一 上記**3)** 第一号の場合：捜査機関から公訴提起又は起訴猶予の通報を受けたとき
- 二 上記**3)** 第二号の場合：市長、郡守又は区庁長が履行命令をしたとき

報奨金の支給に要する費用は、市、郡又は区の財源により充当する（「国土の計画及び利用に関する法律」第124条第4項）。

2. 4 履行強制金

1) 履行命令

市長、郡守又は区庁長は、土地の利用義務を履行しなかった者に対しては、相当の期間を定めて、土地の利用義務を履行するよう命ずることができる（「国土の計画及び利用に関する法律」第124条の2第1項本文）。利用義務の履行命令は、3月以内の期間を定めて、文書により行わなければならない（「国土の計画及び利用に関する法律施行令」第124条の

3 第 1 項)。

ただし、「農地法」の規定に違反して、履行強制金を賦課した場合には、利用義務の履行を命じないことができる(同法第 124 条の 2 第 1 項ただし書、同法施行令第 124 条の 3 第 2 項)。

2) 履行強制金の範囲と賦課

(1) 履行強制金の範囲

市長、郡守又は区庁長は、前項の規定による履行命令が定められた期間内に履行されなかった場合には、土地取得価額の 100 分の 10 の範囲内で、履行強制金を賦課する(「国土の計画及び利用に関する法律」第 124 条の 2 第 2 項)。市長、郡守又は区庁長は、履行強制金を賦課する前に、履行強制金を賦課・徴収する旨を、あらかじめ、文書により通知しなければならない(「国土の計画及び利用に関する法律施行令」第 124 条の 3 第 5 項)。

履行強制金は、次の金額をいう(同令第 124 条の 3 第 3 項)。

- 一 土地取引契約許可を受けて土地を取得した者が当初の目的どおりに利用せず、放置した場合には、土地取得価額の 100 分の 10 に相当する金額
- 二 土地取引契約許可を受けて土地を取得した者が直接利用せず、賃貸した場合には、土地取得価額の 100 分の 7 に相当する金額
- 三 土地取引契約許可を受けて土地を取得した者が市長、郡守又は区庁長の承認を受けずに、当初の利用目的を変更して利用する場合には、土地取得価額の 100 分の 5 に相当する金額
- 四 第一号から第三号以外の場合には、土地取得価額の 100 分の 7 に相当する金額

上記各号における土地取得価額は、実取引価格とする。ただし、実取引価格を確認することができない場合には、取得当時を基準として直近に発表された公示地価とする(同令第 124 条の 3 第 4 項)。

(2) 履行強制金の反復賦課と中止

市長、郡守又は区庁長は、最初の履行命令があった日を基準として、1 年に 1 回ずつ、当該履行命令が履行されるときまで反復して、履行強制金を賦課徴収することができる(「国土の計画及び利用に関する法律」第 124 条の 2 第 3 項)。

ただし、市長、郡守又は区庁長は、履行義務期間が経過した後は、履行強制金を賦課することができない(同法第 124 条の 2 第 4 項)。

また、市長、郡守又は区庁長は、履行命令を受けた者がこれを履行する場合には、新たな履行強制金の賦課を直ちに中止するものとするが、命令を履行する前に既に賦課された履行強制金は、これを徴収しなければならない(同法第 124 条の 2 第 5 項)。

(3) 履行強制金の賦課

履行強制金を賦課する場合には、履行強制金の金額、履行強制金の賦課事由、履行強制金の納付期限及び納付機関、異議申立方法及び異議申立機関等を明示した文書により行わなければならない（「国土の計画及び利用に関する法律施行令」第124条の3第6項）。

(4) 異議申立

履行強制金の賦課処分に不服がある者は、市長、郡守又は区庁長に異議を申し立てることができる（「国土の計画及び利用に関する法律」第124条の2第6項）。

履行強制金の賦課処分を受けた者が異議を申し立てようとする場合には、賦課処分の告示を受けた日から30日以内に、異議を申し立てなければならない（「国土の計画及び利用に関する法律施行令」第124条の3第7項）。

3. 他の法律との関係

3. 1 農地取得資格証明の発給擬制

農地について「国土の計画及び利用に関する法律」による土地取引契約の許可に関する規定により土地取引契約許可を受けた場合には、「農地法」の規定による農地取得資格証明を受けたものとみなす。この場合、市長、郡守又は区庁長は、「農業・農村基本法」の規定による農村（都市地域にあつては、緑地地域に限る。）内の農地について土地取引契約を許可する場合には、農地取得資格証明の発給要件に適合したものであるか否かを確認するとともに、許可した内容を農林水産食品部長官に通報しなければならない（「国土の計画及び利用に関する法律」第124条の6第1項）。

3. 2 検印契約の擬制

この制度により土地取引契約許可証の交付を受けた場合には、「不動産登記特別措置法」の規定による検印を受けたものとみなす（「国土の計画及び利用に関する法律」第124条の6第2項）。

4. 権利・義務と処分等の承継

土地又は建築物に対し所有権その他の権利を有する者の都市管理計画に関する権利義務及び土地取引の許可に関する規定により土地の所有権者、地上権者等に発生又は賦課される権利義務は、その土地又は建築物に係る所有権その他の権利の変動と同時に、その承継人に移転する（「国土の計画及び利用に関する法律」第135条第1項）。

また、この法律又はこの法律による命令による処分、その手続その他の行為は、その行為に関する土地又は建築物に対し所有権その他の権利を有する者の承継人に対し、効力を有する（同法第 135 条第 2 項）。

第5章 検印契約書制・不動産登記義務制・不動産実名制

第1節 検印契約書制

1. 検印

1. 1 検印の対象

契約を原因として所有権移転登記を申請するときは、次の各号の事項が記載された契約書に検印申請人を表示して不動産の所在地を管轄する市長（区が設置されている市にあっては、区庁長）、郡守又はその権限の委任を受ける者の検印を受けて管轄登記所に提出しなければならない（「不動産登記特別措置法」第3条第1項）。

- 一 当事者
- 二 目的不動産
- 三 契約年月日
- 四 代金及びその支払日付等支払に関する事項又は評価額及びその差額の精算に関する事項
- 五 不動産仲介業者が関与した契約にあっては、不動産仲介業者
- 六 契約の条件又は期限があるときは、その条件又は期限

また、登記原因を証明する書面が執行力を有する判決書又は判決と同一の効力を有する調書であるときは、これらの文書に検印を受けて提出しなければならない（同条第2項）。

すなわち、検印を受けなければ、およそ契約を原因とする不動産の所有権移転登記を申請することができないのである。

1. 2 検印の手続

検印は、検印申請者の検印申請→検印の交付により行われる。検印は、契約を締結した当事者のうち1人又はその委任を受けた者、契約書を作成した弁護士並びに法務士²⁵及び仲介業者が申請することができる（「不動産登記特別措置法による大法院規則」第1条第1項）。

検印申請は、契約書に検印申請人を表示して不動産の所在地を管轄する市長・郡守・区庁長又はその権限の委任を受けた邑・面・洞長に提出することにより行う（「不動産登記特別措置法」第3条第1項）。検印申請をするときは、契約書の原本又は判決書等の正本及びその謄本2通（不動産の所在地が2以上の市・郡・区にわたる検印申請にあっては、市・郡・区の数に1を加えた通数）を提出しなければならない（規則第1条第2項）。

²⁵ 法務士は、日本の司法書士に当たる。

検印申請を受理した市長・郡守・区庁長は、契約書又は判決書等の形式的要件の具備の有無のみを確認して、その記載に欠陥がないと認めるときは、遅滞なく、検印をして検印申請人に交付しなければならない（規則第1条第3項）。

1. 3 検印写しの送付

市長・郡守・区庁長又はその権限の委任を受けた邑・面・洞長が検印をしたときは、その契約書又は判決書等の写し2通を作成し、1通は保管し、1通は不動産の所在地を管轄する税務署長に送付しなければならない（「不動産登記特別措置法」第3条第3項）。

2. 検印申請に対する特例

不動産の所有権の移転を受けることを内容として契約を締結した者は、その不動産について再び第三者と所有権移転を内容とする契約又は第三者に契約当事者の地位を移転する契約を締結しようとするときは、当初締結された契約の契約書に検印を受けなければならない（「不動産登記特別措置法」第4条）。

第2節 不動産登記義務制

1. 所有権移転登記と保存登記の申請義務

1. 1 所有権移転登記の申請

不動産の所有権移転を内容とする契約を締結した者は、次の各号の1に定められた日から60日以内に所有権移転登記を申請しなければならない。ただし、その契約が取消若しくは解除された場合又は無効の場合は、この限りでない（「不動産登記特別措置法」第2条第1項）。

- 一 契約の当事者が互いに対価的な債務を負担する場合には、反対給付の履行が完了した日
- 二 契約当事者の一方のみが債務を負担する場合には、その契約の効力が発生した日

1. 2 所有権保存登記の申請

所有権保存登記がなされていない不動産について所有権移転を内容とする契約を締結した者は、次の各号の1に定められた日から60日以内に所有権保存登記を申請しなければならない（「不動産登記特別措置法」第2条第5項）。

- 一 不動産登記法の規定により所有権保存登記を申請することができるにもかかわらず、これをしないまま契約を締結した場合には、その契約を締結した日
- 二 契約を締結した後に不動産登記法の規定により所有権保存登記を申請することができるようになった場合には、所有権保存登記を申請することができるようになった日

2. 未登記転売の禁止

2. 1 所有権移転登記申請義務期間開始以後の契約締結

不動産の所有権の移転を受けることを内容とする契約を締結した者が、上記各号に規定する所有権移転登記の申請義務期間の開始日以後、その不動産について再び第三者と所有権移転を内容とする契約又は第三者に契約当事者の地位を移転する契約を締結しようとするときは、その第三者と契約を締結する前に当初締結された契約に従い、所有権移転登記を申請しなければならない（「不動産登記特別措置法」第2条第2項）。

2. 2 所有権移転登記申請義務期間開始以前の契約締結

不動産の所有権の移転を受けることを内容とする契約を締結した者が所有権移転登記の申請義務期間の開始日の前にその不動産について再び第三者と所有権移転を内容とする契約を締結したときは、当初締結された契約の反対給付の履行が完了した日又は契約の効力が発生した日から60日以内に、当初締結された契約に従い、所有権移転登記を申請しなければならない（「不動産登記特別措置法」第2条第3項）。

第3節 不動産実名制

1. 名義信託約定

「名義信託約定」とは、不動産に関する所有権その他の物権を保有する者又は事実上取得した者若しくは取得しようとする者（以下「実権利者」という。）が他人との間で、対内的には、実権利者が不動産に関する物権を保有していること又は保有することとし、それに関する登記（仮登記を含む。以下同じ。）は、その他人の名義とすることとする約定（委任、委託売買の形式による場合及び追認による場合を含む。）をいう（「不動産実権利者名義登記に関する法律」第2条第一号本文）。

名義信託は、民法ほか実定法上認められた制度ではなく、判例上認められたものである。韓国では、同一の始祖を持つ一族集団を宗中と言うが²⁶、山林などの不動産を宗中が所有（一族の構成員の総有）している場合、登記簿上の名義人を一族の代表者の個人名とすることを大法院が認めたことに由来する。ところが、これを奇貨として、投機や脱税の手段として名義信託が濫用されたことから、これを禁止するため「不動産実権利者名義登記に関する法律」が1995年3月30日に制定されたものである。

ただし、次の場合には、名義信託約定は認められる（同条同号ただし書）。

- ア 債務の弁済を担保するため債権者が不動産に関する物権の移転を受ける場合又は仮登記する場合
- イ 不動産の位置及び面積を特定して2人以上が区分所有することとする約定をして、その区分所有者の共有として登記する場合
- ウ 「信託法」又は「資本市場及び金融投資業に関する法律」²⁷による信託財産である事実を登記する場合

2. 名義信託約定

2. 1 実権利者名義登記義務

名義信託は禁止される。すなわち、何人も、不動産に関する物権を、名義信託約定により名義受託者の名義で登記してはならない（「不動産実権利者名義登記に関する法律」第3条第1項）。

債務の弁済を担保するため、債務者が不動産に関する物権の移転を受ける場合には、債務者、債権金額及び債務弁済のための担保である旨が記載された書面を、登記申請書と共に登記官に提出しなければならない（同条第2項）。

²⁶ 新羅王の末裔とされる慶州金氏などが代表である。

²⁷ 日本の金融商品取引法に当たる法律である。

2. 2 名義信託約定の効力

名義信託約定は、無効とされ（「不動産実権利者名義登記に関する法律」第4条第1項）、名義信託約定により行われた登記による不動産に関する物権変動は、無効とされる（同条第2項本文）。

ただし、不動産に関する物権を取得するための契約において、名義受託者がその一方当事者となり、その他方当事者は、名義信託約定があるという事実を知ることができなかった場合は、この限りでない（同条第2項ただし書）。

上記いずれの場合においても、名義信託及び名義信託約定により行われた登記による不動産に関する物権変動の無効は、第三者に対抗することができない（同条第3項）。

2. 3 宗中及び配偶者に対する特例

次の各号のいずれかに該当する場合であって、租税捕脱、強制執行の面脱又は法令上の制限の回避を目的しない場合には、名義信託約定の禁止に関する規定を適用しない（「不動産実権利者名義登記に関する法律」第8条）。

- 一 宗中が保有する不動産に関する物権を宗中（宗中及びその代表者を併せて表示して登記した場合を含む。）以外の者の名義で登記した場合
- 二 配偶者名義で不動産に関する物権を登記した場合

3. 課徴金と履行強制金

3. 1 課徴金の賦課

1) 課徴金の賦課対象

(1) 名義信託禁止の違反者等

次の各号のいずれかに該当する者に対しては、課徴金が賦課される（「不動産実権利者名義登記に関する法律」第5条第1項）。

- 一 名義信託禁止に違反した名義信託者
- 二 債権者の書面提出義務に違反した債権者及び書面に債務者を虚偽に記載して提出させた実債務者

(2) 長期未登記者

不動産の所有権移転を内容とする契約を締結した者であって、次のいずれかに掲げる日

から3年以内に所有権移転登記を申請しなかった登記権利者（以下「長期未登記者」という。）に対しては、課徴金を賦課する（「不動産実権利者名義登記に関する法律」第10条第1項本文）。

- ① 契約当事者が互いに対価的な債務を負担する場合には、反対給付の履行が事実上完了した日
- ② 契約当事者の一方のみが債務を負担する場合には、その契約の効力が発生した日

(3) 実名登記義務違反者

既存の名義信託約定者が猶予期間内に実名登記又は売却処分をしなかった場合には、実権利者名義登記義務違反者に準じ、課徴金を賦課する（「不動産実権利者名義登記に関する法律」第12条第2項）。

(4) 既存譲渡担保権者の書面提出義務違反者

既存譲渡担保権者の書面提出義務に違反した債権者及び書面に債務者を虚偽に記載して提出させた実権利者に対しては、課徴金を賦課する（「不動産実権利者名義登記に関する法律」第14条第2項）。

2) 課徴金の基準

課徴金は、当該不動産の価額の100分の30に該当する金額の範囲内で賦課する（「不動産実権利者名義登記に関する法律」第5条第1項）。

課徴金を賦課するための不動産価額は、課徴金を賦課する日現在の次の各号の価額による。ただし、第3条第1項又は第11条第1項の規定に違反した者が課徴金の賦課を受けた日、既に、名義信託関係を終了したとき又は実名登記をしたときは、名義信託関係終了時点又は実名登記時点の不動産価額とする（同条第2項）。

- 一 所有権の場合には、所得税法の規定による基準時価
- 二 所有権以外の物権の場合には、相続税及び贈与税法の規定により評価した金額

3. 2 履行強制金の賦課

1) 履行強制金の賦課対象

履行強制金の賦課対象は、次のとおりとする。

- ① 名信託禁止の違反者等：課徴金の賦課を受けても、当該不動産に関する物権を、自己の名義で登記しなかった者に対しては、履行強制金を賦課する（「不動産実権利者名義登記に関する法律」第6条第2項）。

- ② 長期未登記者：長期未登記者が第1項の規定により課徴金の賦課を受けても、所有権移転登記を申請しなかったときは、履行強制金を賦課する（同法第10条第2項）。
- ③ 実名登記義務違反者：既存の名義信託約定者が猶予期間内に実名登記又は売却処分をしなかったために課徴金処分を受けた者が課徴金の賦課を受けても実名登記や売却処分をしなかったときは、履行強制金を賦課する（同法第12条第2項）。

2) 履行強制金の基準

履行強制金は、課徴金賦課日から1年が経過したときに、不動産評価額の100分の10に該当する金額を、さらに1年が経過したときに、不動産評価額の100分の20に該当する金額を、それぞれ履行強制金として賦課する（「不動産実権利者名義登記に関する法律」第6条第2項）。

第6章 不動産取引申告制

第1節 不動産取引の申告

1. 申告者及び申告対象

1. 1 取引当事者が取引契約書を作成した場合

取引当事者（買主及び売主をいう。以下同じ。）は、次のいずれかに該当する不動産又は不動産を取得することができる権利に関する売買契約を締結したときは、不動産等の実際の取引価格等の事項を、取引契約の締結日から60日以内に、売買対象不動産（権利に関する売買契約にあつては、その権利の対象である不動産）の所在地を管轄する市長、郡守又は区庁長に、共同で申告しなければならない（「公認仲介士の業務及び不動産取引申告に関する法律」第27条第1項本文）。ただし、取引当事者のうち一方が申告を拒否する場合には、国土海洋部令で定めるところにより、相手方が単独で申告することができる（同項ただし書）。

- 一 土地又は建築物
- 二 「都市及び住居環境整備法」の規定による管理処分計画の認可により取得した、入居者として選定された地位²⁸
- 三 「住宅法」の規定による事業計画承認を受けて建設及び供給する住宅の入居者として選定された地位²⁹

1. 2 仲介業者が取引契約書を作成した場合

仲介業者が取引契約書を作成して交付したときは、上記にかかわらず、当該仲介業者が申告をしなければならない（「公認仲介士の業務及び不動産取引申告に関する法律」第27条第2項）。

また、住宅取引申告地域の住宅について仲介業者が住宅取引契約書を作成して交付した場合には、その申告期間は、住宅取引契約の締結日から15日以内とする（同条第6項）。

²⁸ 「都市及び住居環境整備法」は、日本の住宅地区改良法、都市再開発法、マンション建替え円滑化法をまとめた内容の法律であり、都市内の住宅や事務所等の再開発・建替えに関する総合法である。

²⁹ 「住宅法」上、年間20戸以上の住宅を建設して分譲したり、賃貸住宅として供給する者は、国土海洋部長官に事業者登録をした上で、事業計画の承認を受けなければならない。ここでいう入居者として選定された地位とは、登録事業者が供給（いわゆる青田売り）する分譲住宅の新規購入者あるいは賃貸住宅の借家人予定者のことである。

2. 申告事項

不動産又は不動産を取得することができる権利に関する売買契約に関し申告しなければならない事項は、次の各号のとおりとする（「公認仲介士の業務及び不動産取引申告に関する法律施行令」第24条第1項）。

- 一 譲受人及び売渡人の人的事項
- 二 契約日、中途金の支払日及び残金の支払日
- 三 取引対象不動産（不動産を取得することができる権利に関する売買契約にあつては、その権利の種類及びその権利の対象である不動産をいう。第四号において同じ。）の所在地、地番及び地目
- 四 取引対象不動産の種類及び契約対象面積
- 五 実際の取引価格
- 六 契約の条件又は期限がある場合には、その条件又は期限
- 七 仲介業者の人的事項及び仲介事務所開設登録に関する事項（仲介業者が取引契約書を作成して交付した場合に限る。）
- 八 取引対象住宅の取得に必要な資金の調達計画（「住宅法」の規定による住宅取引申告地域における住宅取引であつて、第五号の実際取引価格が6億ウォンを超過する場合に限る。）
- 九 取引対象住宅への入居計画（住宅取引申告地域における住宅取引であつて、第五号の実際取引価格が6億ウォンを超過する場合に限る。）

上記第八号の資金調達計画及び第九号の入居計画は、住宅取引契約を締結する買受人が作成して、当該住宅取引を仲介した仲介業者に提供しなければならない。この場合、買受人は、第八号の資金調達計画が仲介業者に公開されることを望まない場合には、封印等必要な措置を講じることができる（同条第2項）。

3. 申告手続

3. 1 申告書の提出

1) 取引当事者の申告

不動産取引の申告をしようとする取引当事者は、不動産取引契約申告書に共同して署名又は捺印（電子認証の方法を含む。）をして、取引当事者の一方が市長、郡守又は区庁長（以下、「申告官庁」という。）に提出（電子文書による提出を含む。）しなければならない（「公認仲介士の業務及び不動産取引申告に関する法律施行規則」第17条第1項）。

また、単独で不動産取引の申告をしようとする者は、不動産取引契約申告書に単独で署

名又は捺印した後、相手方が申告を拒否する事由及び取引契約書の写しを添付して申告官庁に提出しなければならない。この場合、担当公務員は、事由書の実事の有無を確認しなければならない（同条第2項）。

2) 代理申告

取引当事者による不動産取引契約申告書の提出(電子文書による申告を除く。)は、不動産取引契約申告書を提出することとした者の委任を受けた者が代行することができる。この場合、不動産取引契約申告書の提出を代行する者は、住民登録証、運転免許証、旅券等、身分を確認することができる身分証明書を、申告官庁に提示し、次に掲げる書類を提出しなければならない（同条第7項）。

- 一 不動産取引契約申告書の提出を委任した取引当事者の自筆署名（法人にあつては、法人印鑑をいう。）がある委任状
- 二 委任した取引当事者の身分証明書の写し（法人にあつては、法人印鑑証明書をいう。）を提出しなければならない。

3) 仲介業者の申告

不動産取引の申告をしようとする仲介業者は、不動産取引契約申告書に署名又は捺印して、申告官庁に提出しなければならない（「公認仲介士の業務及び不動産取引申告に関する法律施行規則」第17条第3項）。

また、住宅取引申告地域の住宅について住宅取引の申告をしようとする仲介業者は、住宅取引契約申告書（取引対象住宅の取得に必要な資金の調達計画を申告しなければならない場合には、住宅取引契約を締結する買受人が作成した住宅取得資金調達計画書を含む。電子文書により不動産取引契約申告書を提出する場合もまた同じ。）に署名又は捺印して、申告官庁に提出しなければならない（同条第4項）。

4) 公認仲介士の申告

不動産取引契約申告書又は住宅取引契約申告書の提出(電子文書による申告を除く。)は、当該取引契約を仲介した仲介業者の委任を受けた所属公認仲介士が代行することができる。この場合、所属公認仲介士は、身分証明書を申告官庁に提示しなければならない（「公認仲介士の業務及び不動産取引申告に関する法律施行規則」第17条第8項）。

3. 2 申告済証

不動産取引の申告を受理した申告官庁は、申告済証を交付する（「公認仲介士の業務及び不動産取引申告に関する法律施行規則」第17条第6項）。

3. 3 契約解除等の場合の手続き

不動産取引契約に関する内容を申告した後、その取引契約が無効、取消又は解除された場合には、取引当事者又は仲介業者は、不動産取引契約解除等申告書（電子文書化された申告書を含む。）に署名又は捺印（電子認証の方法を含む。）をして、申告官庁に提出することができる。この場合、仲介業者が電子文書により取引契約の解除等を申告する場合には、不動産取引契約解除等申告書に取引当事者の書名又は捺印を受けておかなければならない（「公認仲介士の業務及び不動産取引申告に関する法律施行規則」第17条第9項）。

取引契約の解除等の申告を受理した申告官庁は、その内容を確認した後、別紙第24号書式による不動産取引契約解除等確認書を、申告人に対し直ちに交付しなければならない（同条第10項）。

3. 4 申告事項の訂正

不動産取引又は住宅取引に関して申告した内容のうち、残金支払日が変更（住宅取引の場合に限る。）された場合又は次の各号のいずれかに該当する内容が誤って記載された場合、取引当事者又は仲介業者は、申告官庁に対し、訂正申請（電子文書による申請を含む。）することができる。この場合、訂正申請は、発給された申告済証に当該内容を訂正し、取引当事者又は仲介業者が署名又は捺印（電子認証の方法を含む。）しなければならない（「公認仲介士の業務及び不動産取引申告に関する法律施行規則」第17条第11項）。

- 一 買主及び売主の住所、国籍及び取引持分
- 二 建築物の種類
- 三 所在地の地目、土地面積及び敷地権の比率
- 四 契約対象面積
- 五 仲介業者の事務所所在地

訂正申請を受理した申告官庁は、訂正事項を確認した場合には、直ちに当該内容を修正し、修正した内容による申告済証を再交付しなければならない（同条第12項）。

3. 5 申告事項の変更

不動産取引契約の申告をした後、次に掲げる事項のいずれかに該当する内容が変更された場合、「不動産登記法」による不動産に関する登記申請前に、不動産取引契約変更申告書（電子文書による申告書を含む。）に取引当事者又は仲介業者が署名又は捺印（電子認証の方法を含む。）して、申告官庁に提出することができる（「公認仲介士の業務及び不動

産取引申告に関する法律施行規則」第 17 条第 13 項本文)。ただし、第二号の契約対象面積の変更なしに第四号の物件取引金額を変更する場合には、これを証明することができる取引契約書の写し等を添付しなければならない(同条同項ただし書)。

- 一 取引持分
- 二 契約対象面積
- 三 契約の条件又は期限
- 四 物件の取引金額
- 五 中途金及び支払日
- 六 残金及び支払日
- 七 共同買受の場合、買受人の変更(買受人の追加又は交替の場合を除く。)
- 八 多数の物件を取引する場合、一部の物件の変更(物件の追加又は交替の場合を除く。)

変更申告を受理した申告官庁は、変更事項を確認した場合には、直ちに当該内容を変更し、変更した内容による申告済証を再交付しなければならない(同条第 14 項)。

第 2 節 申告の効果：他の法律による制度の擬制

1. 検印の擬制

仲介業者又は取引当事者が前項の規定による申告済証の交付を受けたとき(売主が単独で申告して申告済証の交付を受けたときを含む。)は、買主は、「不動産登記特別措置法」の規定による検印を受けたものとみなす(「公認仲介士の業務及び不動産取引申告に関する法律」第 27 条第 4 項)。

2. 住宅取引申告住宅の非適用

「住宅法」の規定による住宅取引申告をした場合(この法の規定により申告しなければならない場合を除く。)には、この法による申告の規定を適用しない。(「公認仲介士の業務及び不動産取引申告に関する法律」第 27 条第 8 項)。

第 3 節 不動産取引申告価格の検証

1. 申告内訳の調査

市長・郡守又は区庁長は、前条の規定による申告事項が漏落している場合又は正確でないと判断される場合、申告人に申告内容を補完させ、又は申告した事項の事実の有無を確

認するため、所属公務員をして取引当事者又は仲介業者に対し、契約書、取引代金支払を証明することができる書面等、関係資料の提出を要求する等、必要な措置を講じることができる（「公認仲介士の業務及び不動産取引申告に関する法律」第 27 条の 2）。

[本条新設 2006. 12. 28]

2. 申告価格の検証

2. 1 申告価格検証体系の構築

国土海洋部長官は、公正で透明な不動産取引秩序を確立するため、申告を受けた不動産取引内容及び「不動産価格公示及び鑑定評価に関する法律」により公示された土地及び住宅の価額その他の不動産価格情報を活用して、不動産取引価格検証体系を構築して運営しなければならない（「公認仲介士の業務及び不動産取引申告に関する法律」第 28 条第 1 項）。

2. 2 適正性の検証

市長・郡守又は区庁長は、申告を受理したときは、不動産取引価格検証体系によりその適正性を検証しなければならない（「公認仲介士の業務及び不動産取引申告に関する法律」第 28 条第 2 項）。

2. 3 課税資料への活用

市長・郡守又は区庁長は、検証結果を、当該不動産の所在地を管轄する税務官署の長に通報しなければならない。通報を受けた税務官署の長は、当該申告事項を国税又は地方税賦課のための課税資料として活用することができる（「公認仲介士の業務及び不動産取引申告に関する法律」第 28 条第 3 項）。

第 4 節 違反行為に対する罰則

取引当事者は、仲介業者に対し、不動産取引申告をしないことや、虚偽の内容を申告することを要求してはならない（「公認仲介士の業務及び不動産取引申告に関する法律」第 27 条第 5 項）。

この規定に違反して、仲介業者に対し、不動産取引申告をしないよう要求したり、虚偽の申告をするよう要求した者に対しては、500 万ウォン以下の過怠料を賦課する（同法第 51 条第 2 項第三号）。

第7章 住宅の投機抑制

第1節 住宅取引申告制

1. 住宅取引申告地域

1. 1 申告地域の意義

住宅取引申告地域とは、住宅に対する投機が盛んな地域又は盛んになるおそれがあると判断される地域として住宅政策審議委員会の審議を経て国土海洋部長官が指定する地域をいう（「住宅法」第80条の2第1項前段）。

1. 1 申告地域の指定と解除

1) 申告地域の指定

(1) 国土海洋部長官は、次のいずれかに該当する地域を住宅取引申告地域として指定することができる（「住宅法施行令」第107条の2第1項）。

- 一 指定する日が属する月の直前月（以下「直前月」という。）の「建築法施行令」別表1第2号ア目のアパート（以下「アパート」という。）の売買価格上昇率が1.5%以上の地域
- 二 直前月から遡及して3月間のアパート又は連立住宅の売買価格上昇率が3%以上の地域
- 三 直前月から遡及して1年間のアパート又は連立住宅の売買価格上昇率が全国のアパート又は連立住宅の売買価格上昇率の2倍以上の地域
- 四 直前月から遡及して3月間の月平均アパート取引量の増加率が20%以上の地域
- 五 管轄市長、郡守又は区庁長が住宅に対する投機が盛行するおそれがあると判断して指定を要請する地域

(2) 国土海洋部長官は、住宅取引申告地域を指定した場合には、次の事項を官報に告示し、遅滞なく、管轄市長、郡守又は区庁長に通報しなければならない（同条第2項）。

- 一 住宅取引申告地域の地域的範囲
- 二 申告対象の共同住宅

2) 申告地域の解除

国土海洋部長官は、住宅取引申告地域指定後管轄地方自治団体の長の解除要請があった場合又は住宅価格が安定する等指定事由が解消したものと認められる場合には、住宅政策審議委員会の審議を経て、住宅取引申告地域の指定を解除しなければならない（「住宅法」第 80 条の 2 第 6 項）。

2. 住宅取引の申告

2. 1 申告対象

申告対象は、住宅取引申告地域内にある住宅に関する所有権を移転する契約（対価がある場合に限るものとし、新規に建設・供給する住宅を新規に取得する場合を除く。以下「住宅取引契約」という。）である（「住宅法」第 80 条の 2 第 1 項後段）。

そして、申告しなければならない住宅は、共同住宅のうちアパートである（「住宅法施行令」第 107 条の 2 第 2 項）。アパートは、5 階建て以上の共同住宅であるので、共同住宅でも 4 階建て以下のもの及び戸建て住宅や長屋住宅は申告対象から除外される。

2. 2 申告事項

申告しなければならない事項は、次に掲げる事項である（「住宅法施行令」第 107 条の 3）。

- 二 契約日
- 三 取引対象住宅の所在地
- 四 取引対象住宅の種類及び規模
- 五 取引価額
- 六 取引対象住宅の取得に必要な資金の調達計画
- 七 取引対象住宅への入居の有無に関する計画

2. 3 申告期限

住宅取引契約を締結した当事者は、共同で前記の申告事項を住宅取引契約の締結日から 15 日以内に当該住宅の所在地の管轄市長・郡守・区庁長に申告しなければならない。申告した事項を変更する場合もまた同じ（「住宅法」第 80 条の 2 第 1 項後段）。

2. 4 申告手続き

1) 申告書の提出

住宅取引契約を締結した買主及び売主（取引当事者）が住宅取引契約を申告しようとする場合には、住宅取引契約申告書（電子文書化された申告書を含む。）に取引当事者が共同で署名又は捺印（電子認証の方法を含む。）し、取引当事者のうち1名が管轄市長、郡守又は区庁長に提出しなければならない（「住宅法施行規則」第49条の2第1項前段）。

この場合、取引当事者のうち1名が住宅取引契約申告書への署名又は捺印（電子認証の方法を含む。）を拒否する場合には、取引当事者のうち他の1名が単独で住宅取引契約申告書に署名又は捺印した後、その取引契約書の写し及び拒否事由書を添付して提出することができる（同条同項後段）。

2) 申告済証の交付

申告を受けた市長・郡守・区庁長は、その申告内容を確認した後、申告済証を申告人に直ちに交付しなければならない（「住宅法」第80条の2第3項）。

3) 検印の擬制

申告人が申告済証の交付を受けたときは、「不動産登記特別措置法」の規定による検印を受けたものとみなす（「住宅法」第80条の2第4項）。

3. 申告内訳の調査

3. 1 関連資料の提出要求

市長・郡守・区庁長は、申告事項が漏落している場合又は正確でないと判断される場合には、申告人に申告内容を補完させ、又は申告した事項の事実の有無を確認するため、所属公務員をして申告人に契約書及び大統領令で定める取引代金支払証明資料等関連資料の提出等を要求させる等、必要な措置をとることができる（「住宅法」第80条の3第1項）。

3. 2 申告事項の通報・課税資料への活用

市長・郡守・区庁長は、申告済証の交付日から15日以内に当該住宅の所在地を管轄する税務署の長に前項の規定による申告事項を通報しなければならない、通報を受けた税務署の

長は、当該申告事項を国税又は地方税賦課のための課税資料として活用することができる（「住宅法」第 80 条の 3 第 2 項）。

第 2 節 投機過熱地区と投機地域

1. 投機過熱地区

1. 1 投機過熱地区の指定目的

韓国の住宅はアパート（5 階建て以上の共同住宅）が中心であるが、分譲方式はいわゆる青田売りがほとんどであるため、投機目的で購入して、竣工・引渡し前に転売（正確には分譲を受ける権利を転売）することが横行しており、これが不動産投機の元凶であると認識されている。

そこで、不動産投機が生じている地区におけるこうした転売を禁止することを目的として投機過熱地区が指定されている。

1. 2 投機過熱地区の指定手続き

国土海洋部長官及び市・道知事は、住宅価格の安定のために必要な場合、一定の地域を、住宅政策審議委員会（市・道知事にあつては、市・道住宅政策審議委員会をいう。）の審議を経て、投機過熱地区に指定することができる（「住宅法」第 41 条第 1 項前段）。

国土海洋部長官が投機過熱地区を指定しようとする場合には、市・道知事の意見を聴かなければならず、市・道知事が投機過熱地区を指定しようとする場合には、国土海洋部長官に協議しなければならない（同条第 5 項）。

国土海洋部長官及び市・道知事は、投機過熱地区を指定したときは、遅滞なく、これを公告し、その投機過熱地区を管轄する市長・郡守・区庁長に公告内容を通報しなければならない。この場合、市長・郡守・区庁長は、事業主体に対し、入居者募集公告時に当該住宅建設地域が投機過熱地区に含まれている事実を公告させなければならない（同条第 3 項前段）。

1. 3 投機過熱地区の指定基準

投機過熱地区の指定は、その指定目的を達成することができる最小限の範囲とする（「住宅法」第 41 条第 1 項後段）。

投機過熱地区は、当該地域の住宅価格上昇率が物価上昇率より著しく高い地域であつて、その地域の請約競争率、住宅価格、住宅普及率及び住宅計画等並びに地域住宅市場の状況

等を考慮したとき、住宅に対する投機が盛行している地域又は盛行するおそれがある地域である（同条第2項）。

1. 4 投機過熱地区の解除

国土海洋部長官及び市・道知事は、投機過熱地区において指定事由がなくなつたと認められる場合には、遅滞なく、投機過熱地区の指定を解除しなければならない（「住宅法」第41条第4項）。

国土海洋部長官は、1年毎に、住宅政策審議委員会の会議を招集し、投機加熱地区として指定された地域別に、当該地域の住宅価格安定状況の変化等を考慮し、投機加熱地区指定の継続の可否を再検討しなければならない。再検討の結果、投機加熱地区の指定解除が必要と認められる場合には、遅滞なく、投機加熱地区の指定を解除しなければならない（同条第6項）。

投機加熱地区の指定を受けた地域の市・道知事又は市長・郡守・区庁長は、投機加熱地区指定後、当該地域の住宅価格が安定する等、指定事由が解消されたものと認められる場合には、国土海洋部長官又は市・道知事に対し、投機加熱地区の指定解除を要請することができる（同条第6項）。投機加熱地区の指定解除の要請を受けた国土海洋部長官又は市・道知事は、40日以内に、住宅政策審議委員会の審議を経て、投機加熱地区指定解除の可否を決定し、その投機加熱地区を管轄する地方自治団体の長に、審議結果を通報しなければならない（同条第8項）。国土海洋部長官又は市・道知事は、前項の規定による審議の結果、投機加熱地区において、その指定事由がなくなつたと認められるときは、遅滞なく、投機加熱地区の指定を解除して、これを公告しなければならない（同条第9項）。

国土海洋部長官が投機過熱地区を解除する場合には、市・道知事の意見を聴かなければならず、市・道知事が投機過熱地区を解除する場合には、国土海洋部長官に協議しなければならない（同条第5項）。

国土海洋部長官及び市・道知事は、投機過熱地区を解除したときは、遅滞なく、これを公告し、その投機過熱地区を管轄する市長・郡守・区庁長に公告内容を通報しなければならない。（同条第3項後段）。

2. 指定地域

2. 1 指定地域の指定目的

韓国では、不動産の譲渡所得に対する課税標準は、日本と異なり国税当局が決定して告示する基準時価（毎年1月1日時点）に基づき算定することとされている。そして、基準時価は実勢価格より低く抑えられている。

指定地域は、不動産価格が急騰する地域に所在する不動産に対し、基準時価の代わりに実取引価額により課税することとし、指定地域の価格上昇利得（キャピタルゲイン）を適切に課税することにより、当該地域の投機行為に効果的に対処しようとする制度である。

2008年までは、「投機地域」と称していたが、同年の「所得税法」改正により「指定地域」に名称が改められている。

そして、指定地域の指定と解除その他必要な事項を審議させるため、企画財政部に不動産価格安定審議委員会が設置されている（「所得税法」第104条の2第3項）。

2. 2 指定地域での譲渡価額の算定

譲渡価額は、当該資産の譲渡当時の譲渡者と譲受者間で実際に取引した価額（実地取引価額）による（「所得税法」第96条第1項）。

2. 3 指定地域の指定

企画財政部長官は、当該地域の不動産価格上昇率が全国消費者物価上昇率より高い地域であって、全国不動産価格上昇率等を勘案して、当該地域の不動産価格が急騰した場合又は急騰するおそれがある場合に、以下の基準及び手続きにより、指定地域を指定することができる（「所得税法」第104条の2第1項）。〈改正 2008. 2. 29〉

「指定地域」とは、次のいずれかに該当する地域のうち、国土海洋部長官が全国の不動産価格動向及び当該地域特性等を勘案して、当該地域の不動産価格上昇が持続する可能性があると判断し、又は他の地域に拡散するおそれがあると判断して、指定要請（関係中央行政機関の長が国土海洋部長官を経由して要請する場合を含む。）する場合であって、企画財政部長官が次条の規定による不動産価格安定審議委員会の審議を経て指定する地域をいう。この場合、国土海洋部長官が次の各号のいずれかに該当するものの、指定要請しない地域に対しては、企画財政部長官が国土海洋部長官からその事由を聴き、これを不動産価格安定審議委員会に回付して、審議を受けなければならない（「所得税法施行令」第168条の3第1項）。

ただし、企画財政部長官は、必要と認める場合、国土海洋部長官の要請なく、不動産価格安定審議委員会に、指定地域の指定に関する事項を付議することができる（同条第2項）。

- 一 指定する日が属する月の直前月（以下、この項において「直前月」という。）の住宅売買価格上昇率が全国消費者物価上昇率の100分の130より高い地域であって、次の各目のいずれかに該当する地域
 - イ 直前月から遡及して2月間の月平均住宅売買価格上昇率が全国住宅売買価格上昇率の100分の130より高い地域
 - ロ 直前月から遡及して1年間の年平均住宅売買価格上昇率が、直前月から遡及して3

年間の年平均全国住宅売買価格上昇率より高い地域

二 直前月の地価上昇率が全国消費者物価上昇率の 100 分の 130 より高い地域であって、次の各目のいずれかに該当する地域

イ 直前月から遡及して 2 月間の月平均地価上昇率が全国地価上昇率の 100 分の 130 より高い地域

ロ 直前月から遡及して 1 年間の年平均地価上昇率が、直前月から遡及して 3 年間の年平均全国地価上昇率より高い地域

三 「開発利益の還収に関する法律」第 2 条第二号の規定による開発事業(開発負担金を賦課しない開発事業を含む。)及び住宅再建築事業(以下「開発事業等」という。)が進行中である地域(中央行政機関の長又は地方公共団体の長がその開発事業等を発表した場合を含む。)であって、次の各目の要件をすべて充足する地域

イ 直前月の住宅売買価格上昇率が全国消費者物価上昇率の 100 分の 130 より高い地域

ロ 直前月の住宅売買価格上昇率が全国住宅売買価格上昇率の 100 分の 130 より高い地域

四 「宅地開発促進法」による宅地開発予定地区、「新行政首都後続対策のための燕岐・公州地域行政中心複合都市建設のための特別法」による行政中心複合都市建設事業予定地域・周辺地域又はその他企画財政部令で定める大規模開発事業の推進が予定される地域(以下、この号において「予定地区等」という。)であって、次の各目の要件をすべて充足する地域。この場合、予定地区の候補地を行政機関が発表する場合には、その候補地を予定地区等とみなす。

イ 直前月の住宅売買価格上昇率が全国消費者物価上昇率より高い地域

ロ 直前月の地価上昇率が全国消費者物価上昇率より高い地域

全国消費者物価上昇率、住宅売買価格上昇率、全国住宅売買価格上昇率、地価上昇率及び全国地価上昇率の統計は、「統計法」の規定により統計庁長が統計作成に関して承認した統計による(同条第 11 項)。

2. 4 対象不動産

指定地域内では、すべての不動産が実地取引価額に基づき課税されるわけではなく、対象となる不動産は、次の各号のうち第一号ないし第三号のいずれかに該当する不動産をいい、第四号に該当する住宅を除く。この場合、第四号の規定を適用するに当たり、戸建て住宅とみなす多世帯住宅の場合には、1 の世帯が独立して居住することができるように区画された部分を基準とする(「所得税法施行令」第 168 条の 3 第 3 項)。

一 第 1 項第一号及び第三号の規定による指定地域の場合：住宅(その敷地を含む。)

二 第 1 項第二号の規定による指定地域の場合：第一号以外の不動産

- 三 第1項第四号の規定による指定地域の場合：第一号及び第二号の不動産
- 四 次の各目のいずれかに該当する住宅（オフィステルを除く。）。ただし、「都市及び住居環境整備法」による整備区域として指定及び告示された地域に所在する住宅を除く。
 - イ アパートであって、専用面積が60㎡以下であり、譲渡当時、基準時価が4千万ウォン以下であるもの
 - ロ 連立住宅又は多世帯住宅であって、専用面積が85㎡以下であり、譲渡当時、基準時価が1億ウォン以下であるもの
 - ハ 戸建て住宅であって、敷地面積が170㎡以下であり、住宅の延面積（地下室部分の面積を含む。）が85㎡以下であり、譲渡当時、基準時価が1億ウォン以下であるもの

2. 5 指定地域の公告

企画財政部長官は、指定地域を指定したときは、遅滞なく、その内容を公告して、その公告内容を国税庁長に通知しなければならない（「所得税法施行令」第168条の3第4項）。

指定地域の指定は、第4項の規定により指定地域の指定を公告した日から効力を生じる（同条第6項）。

国税庁長は、この通知を受けたときは、その内容について一般人が閲覧することができるよう、措置しなければならない（同条第5項）。

2. 6 指定地域の解除

指定地域を指定した後、当該地域の不動産価格が安定する等、指定事由が解消したものと認められ、国土海洋部長官の指定解除要請（関係中央行政機関の長が国土海洋部長官を経由して要請する場合を含む。）がある場合には、企画財政部長官は、不動産価格安定審議委員会の審議を経て指定地域を解除する（「所得税法施行令」第168条の3第7項）。

2. 7 指定地域の単位

指定地域は、特別市・広域市・道又は市・郡・区の行政区域を単位として指定する。ただし、2.4の第四号の地域及び「国土の計画及び利用に関する法律」の規定による許可区域に対しては、当該地域のみを指定地域として指定することができる（「所得税法施行令」第168条の3第9項）。

ただし、指定地域に指定された地域又は指定される予定の地域に該当する行政区域の一部地域については、当該地域の不動産価格動向及び地域特性等を勘案して、不動産価格安定審議委員会の審議を経て、当該指定地域から除外することができる（同条第10項）。

第3節 共同住宅分譲価格上限制

1. 制度の目的

韓国政府は、住宅供給の促進を通じて住宅価格の安定を図るため、公共宅地（地方自治体や公社が開発して分譲する宅地）を鑑定価格で供給してきた。これにより住宅価格が相対的に安定していた時期は、分譲価格が社会的に問題となることはなかった。

しかし、住宅価格が急騰して、住宅建設業者が公共宅地に住宅を建設する過程で過度に利益を利得しているという社会的批判が大きくなった。

そこで政府は、公共宅地で建設される共同住宅に関し、専用面積85㎡以下の共同住宅は原価連動方式で分譲価格を設定する分譲価格上限制を制度化して、85㎡を超える共同住宅については、宅地債券入札制を通じて開発利益を還元する制度を併せて導入した。これらのうち宅地債券入札制は現在廃止されているので、ここでは分譲価格上限制について述べる。

2. 公共宅地の意義

「公共宅地」とは、次のいずれかに該当する公共事業により開発又は造成される共同住宅が建設される用地をいう（「住宅法」第2条第五号）。

ア 国民住宅建設又は敷地造成事業

イ 「宅地開発促進法」による宅地開発事業。ただし、同法による住宅建設等事業者が活用する宅地を除く。

ウ 「産業立地及び開発に関する法律」による産業団地開発事業

エ 「ポグムチャリ住宅建設等に関する特別法」によるポグムチャリ住宅地区造成事業

オ 「都市開発法」による都市開発事業（同法に規定する施行者が同法の規定による収用又は使用の方式により施行する事業及び混用方式のうち、収用又は使用方式が適用される区域で施行する事業に限る。）

カ 「経済自由地域の指定及び運営に関する法律」による経済自由地域開発事業（収用又は使用の方式により施行する事業及び混用方式のうち、収用又は使用の方式が適用される区域で施行する事業に限る。）

キ 「公共機関地方移転による革新都市建設及び支援に関する特別法」による革新都市開発事業

ク 「新行政首都後続対策のための燕岐・公州地域行政中心複合都市建設のための特別法」による行政中心複合都市建設事業

ケ 「公益事業のための土地等の取得及び補償に関する法律」による公益事業

3. 分譲価上限制適用住宅

事業主体が、一般に供給する共同住宅は、以下に示す基準に従い算定される分譲価格以下で供給しなければならない。これにより供給される住宅を「分譲価上限制適用住宅」という。ただし、次のいずれかに該当する場合は、この限りでない（「住宅法」第38条の2第1項）。

- 一 都市型生活住宅
- 二 「経済自由区域の指定及び運営に関する特別法」により指定及び告示された経済自由区域において建設・供給する共同住宅であって、同法による経済自由区域委員会で外資誘致促進に関連があると認めて、この条による分譲価格制限を適用しないものと審議・議決した場合
- 三 「観光振興法」の規定により指定された観光特区において建設・供給する共同住宅であって、当該建築物の階数が50階以上又は高さが150m以上である場合

4. 分譲価格の基準

分譲価上限制適用住宅の分譲価格は、宅地費及び建築費により構成するものとし、具体的な内訳、算定方式、鑑定評価機関の選定方法等は、国土海洋部令で定める。この場合、宅地費は、次の各号により策定した金額とする（「住宅法」第38条の2第2項）。

- 一 公共宅地内において住宅を供給する場合には、当該宅地の供給価格に、国土海洋部令で定める宅地に関連する費用を加算した金額
- 二 公共宅地以外の宅地で住宅を供給する場合には、「不動産価格公示及び鑑定評価に関する法律」により鑑定評価した価額に、国土海洋部令で定める宅地に関連する費用を加算した金額とする。ただし、宅地の購入価格が次の各目のいずれかに該当する場合には、当該購入価格（大統領令で定める範囲内に限る。）に国土海洋部令で定める宅地に関連する費用を加算した金額を宅地費とみなすことができる。この場合、宅地費は、住宅団地全体に同一に適用しなければならない。
 - ア 「民事執行法」、「国税徴収法」又は「地方税法」による公・競売の落札価格
 - イ 国、地方自治団体等公共機関から購入した価格
 - ウ その他実際の売買価格を確認することができる場合として大統領令で定める場合上記の分譲価格の構成項目のうち、建築費は、国土海洋部長官が定めて告示する建築費（基本型建築費）とする。この場合、基本型建築費は、市長・郡守・区庁長が当該地域の特性を勘案して、別に定めて告示することができる（同条第3項）。

5. 分譲価格の公示

事業主体は、分譲価上限制適用住宅であって、公共宅地で供給する住宅について、入居者募集承認を受けたときは、入居者募集案に、次の事項について、分譲価格を公示しなければならない（「住宅法」第38条の2第4項）。

- 一 宅地費
- 二 工事費

市長・郡守・区庁長が公共宅地以外の宅地で供給される分譲価上限制適用住宅（「首都圏整備計画法」の規定による首都圏等、分譲価格が上昇するおそれ大きい地域で供給される住宅に限る。）に対し、入居者募集承認を行う場合には、次の各号の区分に従い、分譲価格を公示しなければならない。この場合、第二号ないし第六号の金額は、基本型建築費（市・郡・区別基本型建築費が異なる場合には、市・郡・区別基本型建築費）の項目別価額とする（同法第5項）。

- 一 宅地費
- 二 直接工事費
- 三 間接工事費
- 四 設計費
- 五 監理費
- 六 附帯費

6. 分譲価格審査委員会の審査

上記の公示を行うに当たり、宅地費及び建築費に加算される費用の公示については、分譲価格審査委員会の審査を受けた内訳及び算出根拠を含めなければならない（「住宅法」第38条の2第6項）。

第4節 住宅の転売行為制限

1. 行為制限と違反者に対する措置

1. 1 行為制限

1) 原則

事業主体が建設・供給する住宅の入居者として選定された地位（入居者として選定され、当該住宅に入居することができる権利、資格、地位等をいう。）又は住宅であって、次のいずれかに該当する場合には、一定期間が経過する前は、これを転売（売買、贈与その他の権利の変動を伴う一切の行為を含むものとし、相続の場合を除く。以下同じ。）し、又はその転売の斡旋をすることができない。この場合、転売制限期間は、住宅の需給状況及び投機のおそれ等を勘案して、地域別に異なって定めることができる（「住宅法」第41条の2第1項）。

- 一 投機過熱地区内で建設・供給される住宅の入居者として選定された地位
 - 二 分譲価格上限適用住宅及び当該住宅の入居者として選定された地位。ただし、「首都圏整備計画法」による首都圏以外の地域であって、投機過熱地区が指定されていない地域又は前条の規定により指定解除された地域のうち公共宅地以外の宅地において建設又は供給される分譲価格上限適用住宅及び当該住宅の入居者として選定された地位については、この限りでない。
 - 三 住宅公営開発地区において分譲価格上限適用の適用を受けずに公共機関が建設・供給する共同住宅及び当該住宅の入居者として選定された地位
- 上記の一定期間とは、次のとおりとする。

(1) 投機過熱地区内で建設・供給される住宅の場合

入居者募集をして、最初に住宅供給契約の締結が可能な日から、次の各号のいずれかの期間に到達したときをいう（「住宅法施行令」第45条の2第1項）。

- 一 「首都圏整備計画法」の規定による首都圏、忠清圏（大田広域市、忠清北道及び忠清南道）の行政区域に属する地域の場合：当該住宅（建築物についてのみ所有権移転登記をする場合には、当該建築物）に対する所有権移転登記を完了したとき。この場合、転売制限期間は、5年を超過してはならない。
- 二 前号以外の地域の場合 1年

(2) 分譲価格上限適用住宅の場合

入居者募集をして、最初に住宅供給契約の締結が可能な日から、後掲の別表2の2による期間に到達したときをいう。ただし、別表2の2による期間が3年以内の場合であって、その期間が経過する前に当該住宅（建築物について所有権移転登記をする場合には、当該建

築物をいう。)に対する所有権移転登記を完了した場合には、所有権移転登記を完了したときに、その期間に到達したものとみなし、別表2の2による期間が3年を超過する場合であって、3年以内に当該住宅に対する所有権移転登記を完了した場合には、所有権移転登記を完了したときに3年を経過したものとみなす（同条第2項）。

(3)住宅公営開発地区の住宅の場合

入居者募集をして、最初に住宅供給契約の締結が可能な日から、次のいずれかの期間に到達したときをいう（同条第3項）。

- 一 住居専用面積が85㎡以下の住宅 5年
- 二 住居専用面積が85㎡を超過する住宅 3年

住宅法施行令〔別表 2の2〕〈新設 2009.9.25、改正 2011.9.16〉

分譲価上限制適用住宅の転売制限期間(第45条の2第2項関連)

1. 「首都圏整備計画法」第2条第一号による首都圏

ア 公共宅地のうち当該地区面積の50パーセント以上が「国土の計画及び利用に関する法律」第38条による開発制限地域を解除して開発された場合の住居専用面積85㎡以下の住宅

区分	「ポグムチャリ住宅建設等に関する特別法」第2条第一号イ目のポグムチャリ住宅	ポグムチャリ住宅以外の住宅
分譲価格が近隣地域の住宅売買価格の70パーセント以上	7年	5年
分譲価格が近隣地域の住宅売買価格の70パーセント未満	10年	7年

※この場合、近隣地域の住宅売買価格決定方法等詳細事項については、国土海洋部長官が定めて告示する。

イ ア目以外の住宅

区分		「首都圏整備計画法」第6条第1項による過密抑制圏域	過密抑制圏域以外の地域
公共宅地において供給される住宅	住居専用面積 85㎡以下	5年	3年
	住居専用面積	3年	投機過熱地区：3年

	85 m ² 超過		それ以外の地区：1年
民間宅地において供給される住宅	住居専用面積 85 m ² 以下	3年	投機過熱地区：3年 それ以外の地区：1年
	住居専用面積 85 m ² 超過	投機過熱地区：3年 それ以外の地区：1年	投機過熱地区：3年 それ以外の地区：1年

2. 第1号以外の地域

区分	投機過熱地区	投機過熱地区以外の地区
公共宅地において供給される住宅	3年	1年
民間宅地において供給される住宅	1年（忠清圏は3年）	—

※忠清圏とは、大田広域市、忠清南道及び忠清北道をいう。

2) 例 外

入居者に選定された者又は住宅の供給を受けた者の生業上の事情等により転売がやむを得ないと認められる場合として次に掲げる場合に該当し、事業主体の同意を得たときは、転売制限を受けない。ただし、分譲価格上限制適用住宅及び住宅公営開発地区の住宅の供給を受けた者については、韓国土地住宅公社又は地方公社が当該住宅を優先的に買い取ることができる（「住宅法」第41条の2第2項、「住宅法施行令」第45条の2第4項）。

- 一 世帯員（世帯主が含まれた世帯の構成員をいう。）が勤務若しくは生業上の事情又は疾病治療、就学若しくは結婚により、世帯員全員が他の広域市、市又は郡（広域市の管轄区域にある郡を除く。）に移転する場合。ただし、首都圏に移転する場合を除く。
- 二 相続により取得した住宅に世帯員全員が移転する場合
- 三 世帯員全員が海外に移転する場合又は2年以上の期間海外に滞在しようとする場合
- 四 離婚により入居者として選定された地位又は住宅を、その配偶者に移転する場合
- 五 「公益事業のための土地等の取得及び補償に関する法律」の規定により公益事業の施行により住居用建築物を提供した者が事業施行者から移住対策用住宅の供給を受けた場合（事業施行者の斡旋により供給を受けた場合を含む。）として市長、郡守又は区庁長が確認する場合
- 六 住宅の所有者が国、地方公共団体及び金融機関に対する債務を履行することができず、競売又は公売が施行される場合
- 七 入居者として選定された地位又は住宅の一部をその配偶者に贈与する場合

1. 2 転売者に対する措置

転売制限に違反して住宅の入居者として選定された地位の転売がなされた場合には、事業主体が既に納付された入居金に対し、「銀行法」による銀行の1年満期の定期預金平均利子率を合算した金額（以下「買取費用」という。）をその買受人に支払ったときは、その支払った日に事業主体が当該入居者として選定された地位を取得したものとみなす。韓国土地住宅公社が分譲価格上限適用住宅を先買する場合の買取費用についても同様とする（「住宅法」第41条の2第3項）。

1. 3 附記登記

事業主体が分譲価格上限適用住宅及び住宅公営開発地区の住宅を供給する場合には、当該住宅の所有権を第三者に移転することができないことを、所有権に関する登記に附記登記しなければならない（「住宅法」第41条の2第4項）。韓国土地住宅公社が優先買取した住宅を供給する場合も同様とする（同条第6項）。

この附記登記は、住宅の所有権保存登記と同時にに行わなければならない。附記登記には、「この住宅は、最初に所有権移転登記がなされた後は、「住宅法」第41条の2第1項で定める期間が経過する前に、韓国土地住宅公社（第41条の2第2項ただし書の規定により韓国土地住宅公社が優先買取した住宅の供給を受けた者を含む。）以外の者に所有権を移転する一切の行為をなすことができない。」旨を明示しなければならない（同条第5項）。

2. 分譲権転売等に関する褒賞金

市・道知事³⁰は、転売制限規定に違反して分譲権等を転売した者又は転売の斡旋をした者を主務官庁に申告した者に対し、大統領令で定めるところにより、褒賞金を支払うことができる（「住宅法」第89条の2）。

2. 1 褒賞金の支給対象

市・道知事は、次のいずれかに該当する不正行為を申告した者に、褒賞金を支払うことができる（「住宅法施行令」第118条の2第1項）。

- 一 転売制限規定に違反して、入居者として選定された地位又は住宅を転売した者
- 二 転売制限規定に違反して、入居者として選定された地位又は住宅に対する転売行為を斡旋した者

2. 2 申告の手続きと方法

³⁰ 注22、注23を参照。

不正行為を申告しようとする者は、不正行為申告書に、不正行為を立証することができる資料を添付して、国土海洋部長官に申告しなければならない（「住宅法施行令」第118条の2第2項）。

国土海洋部長官は、申告を受けた場合、不正行為に関する事実関係を調査するため、管轄捜査機関に捜査を依頼しなければならない。捜査の依頼を受けた捜査機関は、当該捜査結果（罰則の賦課等、確定判決の結果を含む。）を国土海洋部長官に通報しなければならない（同条第3項）。

国土海洋部長官は、この捜査結果を申告者に通報しなければならない（同条第4項）。

2. 3 褒賞金の支給手続き

不正行為を申告した者は、褒賞金の支払いを受けようとする場合には、上記の通知を受けた後、褒賞金支払申請書に、次の書類を添付して、国土海洋部長官に申請しなければならない。国土海洋部長官は、申請日から30日以内に、褒賞金を支払わなければならない（「住宅法施行令」第118条の2第5項）。

- 一 捜査結果通知書の写し1部
- 二 通帳の写し1部

2. 4 褒賞金の支給基準

褒賞金の具体的な支払い基準は、次のとおりである。

市・道知事は、申告して褒賞金の支払いを申請した者に対し、1千万ウォン以下の褒賞金を支払うものとし、褒賞金の細部的な支払い基準は、違反行為の類型等考慮して、国土海洋部長官が定める（「住宅法施行規則」第51条の2第1項）。

同一の転売行為又はその斡旋行為について2以上の者がそれぞれ申告した場合には、褒賞金額を算定するに当たっては、これらを一の申告とみなす。この場合、褒賞金は、転売行為又はその斡旋行為の摘発に寄与した程度等を考慮し、配分して支払うものとし、褒賞金の支払いを受けた者が配分方法に関しあらかじめ合意して褒賞金を申請した場合には、その合意された方法に従う（同条第2項）。

次のいずれかに該当する場合には、褒賞金を支払わないことができる（同条第3項）。

- 一 申告を受けた転売行為又は又はその斡旋行為が言論媒体等に既に公開された内容である場合又は既に捜査中である場合
- 二 関係行政機関が事実調査等を通じ、申告を受けた転売行為又は又はその斡旋行為を既に知っていた場合

第5節 住宅公営開発地区の指定

1. 地区の指定と解除

1. 1 地区の指定

国土海洋部長官は、投機加熱地区において造成される公共宅地の中で住宅に対する投機が盛行するおそれがある場合又は公共宅地内の住宅供給の公共性を強化するため必要な場合には、住宅政策審議委員会における次の事項に対する審議を経て、住宅公営開発地区を指定することができる。この場合、公共機関が宅地を譲り受けて、建設・供給しなければならない共同住宅の規模、種類等は、住宅別特性及び住宅の需給状況等を考慮して、異なると定めることができる（「住宅法」第41条の3第1項、「住宅法施行令」第45条の3第1項）。

- 一 住宅公営開発地区の地域的範囲
- 二 当該住宅公営開発地区において住宅公営開発の対象とされる住宅の規模、種類
- 三 住宅公営開発事業の施行者
- 四 その他住宅公営開発事業の施行のため必要と認めて国土海洋部長官が審議に付す事項

国土海洋部長官が住宅公営開発地区を指定したときは、上記事項を官報に告示し、管轄市・道知事に通報しなければならない（「住宅法施行令」第45条の3第3項）。

1. 2 公共機関への譲渡及び事業の施行

指定された住宅公営開発地区において住宅公営開発の対象とされる住宅を建設・供給するため供給される公共宅地は、次のいずれかによる公共機関に対し譲渡しなければならない、これを譲受した公共機関は、当該宅地内の住宅建設事業を直接施行しなければならない（「住宅法」第41条の3第2項）。

- 一 国又は地方自治団体
- 二 韓国土地住宅公社
- 三 地方公社

ただし、宅地供給の円滑な需給のため、宅地開発促進法の規定により宅地開発事業の施行者が随意契約の方法により宅地を供給する場合は、例外とする（「住宅法施行令」第45条の3第2項）。

1. 3 地区の解除

国土海洋部長官は、住宅公営開発地区の指定後、住宅価格が安定する等、指定事由が解消したものと認められる場合には、住宅政策審議委員会の審議を経て、住宅公営開発地区の指定を変更又は解除することができる（「住宅法施行令」第45条の3第4項）。

この場合も、国土海洋部長官は、官報に告示し、管轄市・道知事に通報しなければならない（同項で準用される同条第3項）。

第2編 韓国の住宅賃貸借制度－傳貰（チョンセ）－

1. はじめに

傳貰（チョンセ）は、李氏朝鮮時代（1413～1910年）に行われていた家屋賃貸借の方法であって、賃借するときに貰入者（セイプチャ：賃借人）が傳貰金と呼ばれる一定の金額（家屋の売買代価の5～8割が通例）を賃貸人に委託することにより、別途に賃借料を支払うことなく、契約期間終了時に傳貰金の償還を受ける制度であり、主として京城内で行われていた慣習であった（浅見倫太郎「朝鮮法制史稿」1922年）。

このような傳貰の慣習に対する調査が最初に行われた時期は、1900年代初頭の日本植民地時代であるが、当時は京城を中心に実施されたものである。その後、90年後に行われた「1995年人口及び住宅センサス」の結果は、傳貰が韓国全土のあちこちに普及していることがわかる。すなわち、同年の全世帯の29.7%が傳貰で住宅を賃借して居住しており、ソウルの場合には、持家居住世帯比率39.8%に比べ、傳貰居住世帯比率43.8%が高いほど、傳貰制度が普遍化している。

傳貰の存続期間は、「住宅賃貸借保護法」で最低2年とする旨規定されているが、実際の傳貰契約では賃貸人、賃借人の事情により1年を単位として行われることもあり、傳貰居住者の頻繁な住居移動をもたらしている。このことは、傳貰居住者の経済的負担の大きさをもたらすものであり、ある研究によれば、傳貰居住者は、月平均所得の30%～40%を住居費に支出し、平均して2年に1回引越しをしているという³¹。

また、傳貰は、投資目的ではなく、住居サービスの必要により生じるものであるため、傳貰需要は、失業の増加や所得減少の影響を大きく受けることとなる。例えば、韓国住宅銀行が作成している住宅売買価格指数と傳貰価格指数で見ると、1997年のアジア通貨金融危機後の1998年、住宅価格が前年比で12.4%下落した一方、傳貰価格（傳貰金の金額）は18.5%も下落し、特に、ソウルと周辺都市の場合、住宅価格が前年比で22%下落した一方、傳貰価格は40%以上暴落したことが代表例である。こうした傾向は景気上昇気も見られ、景気が回復を示した1999年の住宅価格が前年比で3.6%上昇した一方、傳貰価格は16.8%上昇した。

以下では、韓国独自の制度である傳貰制度の起源及びこの制度が定着した理由について見ていく。

2. 傳貰制度の起源

傳貰制度の根源について、一部の説は、中国古来より伝えられる「典」に求め、傳貰権

³¹ ペク・インウク「一年かけて引越しするソウル庶民」 「新東亜」1990年4月号。

を典権と同様のものであると論じる³²。これは、典が他人から一定の金銭の融通を受けて、これに対し自己の不動産を使用・収益させて、これと同額の金銭を給付して、その使用・収益を終了させる制度であるところによる。

韓国において債権の担保として典が行われていたのは高麗時代（10～14世紀）であると言われる。当時、前の王朝である新羅時代末期から始まった宅地の私有化は、高麗時代にも引き継がれたが、貴族、僧侶、官吏などが金銭を必要とする自作農に対し、その不動産を担保として金銭を貸し付けることにより、土地所有を一層進展させていった。もちろん、典を通じては、担保目的物の占有を借主（債権者）に移転したといっても、原所有者の所有権は継続して維持されるが、期間が経過しても金銭を提供できない場合には、所有権が移転するからである。担保目的物の使用・収益が利子としての役割を果たすのである。債権の担保としての典、すなわち、典制度が定着したのは、祖先崇拜の伝統と農耕社会の根深い土地に対する愛着心ゆえであり、租税の過重な負担、冠婚葬祭の出費、墓地に関する負債といったさまざまな事情により金銭が必要になった場合、土地を売却してしまうよりは、一定期間、利用権を渡しても返還期限が到来すれば、当初の金額のみを支払って、田畑を取り戻す方法を選好したからである。

しかしながら、典制度は、所有権を移転しなくても、一定期間、借主が田畑を利用しつつ収穫を挙げ、所有者と変わりのない役割を果たす点で、売買と相違のないものであると見られていた³³。特に、典における典当金は、土地の売買価格とほとんど同額であった点で、使用の対価の支払いとのみ見ることはできなかった。典制度は、朝鮮時代前期にも引き継がれたが、その対象は田畑であり、家屋を対象とするものは極めて少なかった³⁴。

1608年、イ・ウォンイクの建議により、地方から王宮に上納する供物を米穀に統一する大同法が実施されて以降、国家が必要とする各種物品を購入する役割を担う「貢人」と呼ばれる商人の活動が活発になり、17・18世紀以降、彼らが商人資本家として成長し、富を蓄積していった。彼らのうち大商人は、両班（ヤンバン。朝鮮の貴族階級）や小作人を相手に高利貸しを行った³⁵。この過程で、没落した一部農民は、田畑のみならず住居まで手放さざるを得なかった。彼らは、住まいを確保するため他人の家屋を借りることになるが、これを「貰家」と呼び、それは「月貰」と「傳貰」の二つの類型があった。しかし、朝鮮時代は、「五家作通法」という5軒を一つの単位（「統」と呼ばれる）として組織し、役や庸といった国家の人的公用負担の対象者の動態を把握する制度があり、この結果、人口の移動が極めて厳しく制限されていた。特に、農村人口の都市への集中は、封建的統治秩序を乱し、最大の社会不安要因となるものと考えられていたため、厳格に禁止されていた。また、朝鮮古来の風習として、中流以上の階層は、他人家を借りることは体面上良くないものとみなされていたため、自宅を新築したり、家屋を購入したりして自分の家に居住し

³² ユン・テソン「傳貰権の比較法的考察」昌原大学論文集（1988年）

³³ ユン・テソン「韓国固有法としての傳貰制度に関する研究」馬山大学論文集（1984年）

³⁴ 浅見倫太郎、前掲書。

³⁵ 李基白「韓国史概論」一朝閣（1972年）

ようとする傾向が強かったから、田畑とは異なり、家屋はほとんど典の対象とならなかった³⁶。

1876年、丙子修好条約（江華島条約）が締結されたことにより、朝鮮の3つの港を開港して、日本人の居留地を造成して以来、農村人口の移動が始まった。当時の首都である漢城、そしてその名称を変更した京城に人口が集中するようになり、住宅の需要も急増し始めた。住宅需要の急増は、住宅の賃貸借関係を形成させることになり、傳貰制度の発達をもたらした。そして、これは1棟の家屋を対象とする傳貰のみならず、1棟の家屋の一部を借りる傳貰も多く生じた。

当時の家屋の所有者は、住宅の賃貸借契約を結び、賃借人から一定の金額の寄託を受けて、相当期間その家屋を賃借人の居住に提供し、家屋の返還を受ける時点で、寄託された金銭を返還するものであった。朝鮮時代末期の傳貰の寄託金額は、家屋の価格の半額から8割が普通であった。そして、期間は通常1年であるが、契約により異なるものもあり、さらに、期間を定めないものもあった。京城では、期間を特約しない場合には、100日を契約期間とみなす慣例もあったという。しかし、期間の更新については、何ら言及がないため、契約期間が経過した後は、いつでも解約することができ、別途の猶予期間を定めなくてもよかった。京城における通常の猶予期間は瓦屋根の家屋は15日、草ぶき家屋は10日であったと言われる。家屋の修繕義務は賃借人の負担とするが、簡単な修繕は賃借人が行うものとされていた。

家屋の賃貸借契約のため作成する文書を「傳貰文書」と称し、貸主及び借主の連署をもって「漢城府尹」という役所に請願書を提出し、家屋の所有権を証明する公文書である「家契」にその旨を記録することとしていた。万一、この手続きを経なくても、借主の権利は第3者に対抗することができないだけで、無効となるものではなかった。契約期間の終了時に家屋所有者が傳貰金を返還しない場合には、他人に所有権を譲渡して、代金を取得し、傳貰金を返還するのが普通であったが、家屋の所有権を賃借人に移転することにより両者の関係を終了させる場合もあった。

ここで、「典当」と「傳貰」の差異は、第一に、典当の場合、期限到来時に資金を借りていた不動産所有者が返済できなければ、担保目的物である田畑を債権者（田畑の借主）が債務の弁済の代わりに取得するものであり、利子の約定と流質約定があるものであるのに対し、傳貰の場合は、家屋所有者が傳貰金を返還できない場合には、第3者に家屋を譲渡した後、その対価でもって弁済することができる点で、流質約定があるわけではない点である。

第二に、典当は、不動産を担保として資金を借りる債務者が担保となる不動産を自ら利用したり、第三者に利用させたりすることができるが、傳貰の場合、当時の慣習では譲渡が不可能であるとは言えないが、借主が利用するために契約が締結されるものである。

こうした点で、典当は資金を借りる不動産所有者の立場が受身的なものであるのに対し、

³⁶ チェ・ヨンファン「傳貰権研究—法改正を求めて」『社会科学論集』（1978年）

傳賃は、家屋所有者が契約期間中第三者に所有権を移転することを許容する一方、借主もまた傳賃権を家屋所有者の承諾なしに譲渡あるいは転貸することができたという点で、互恵的な機能を有する制度であったと言える。

(表一) 典当制度と傳賃制度の相違点

	典当	傳賃
弁済義務不履行時	必ず債権者に所有権を移転させる流質約定が前提となっている。	第三者に譲渡することにより弁済義務の履行が可能。場合によっては、傳賃権者に所有権を移転することもある。
契約締結の目的	不動産所有者の資金の必要による金融的な目的	家屋所有者の金銭的な必要と傳賃権者の使用目的の達成
第三者への対抗力	第三者への対抗力のある物権	朝鮮時代には物権的な性格が強かったが、次第に債権的な性格に変質

しかしながら、傳賃制度のこうした特質は、日本植民地時代には維持されたが、次第に変化し始めた。すなわち、1912年3月8日の朝鮮高等法院の判決によれば、傳賃権を第三者に譲渡したり、転貸することは、朝鮮の慣習であると判示していた。しかし、同年に公布された「朝鮮民事令」は、朝鮮人に適用される民事法規に関しては、原則として明治民法によるものと規定し、慣習により認められた家屋所有者の同意なしに傳賃権の譲渡及び転貸について明治民法第612条の規定を適用し、家屋所有者の承諾を得なければならないという判決が出された。そして、消費貸借や債務弁済の目的で支払われた傳賃金を家屋使用の対価である賃貸料として把握することにより、明治民法第619条の敷金と類似するものであると認定した。

さらに、1943年6月23日の朝鮮高等法院の判決では、傳賃の慣習を完全に別のものと認定した。第一に、傳賃契約は、家屋所有者と賃借人間で傳賃金の交付を通じて所定期間、家屋を占有、使用させるものであり、賃貸料と傳賃金の利子は相殺することとする内容の双務契約であるとし、第二に、傳賃権者は家屋の所有権を譲り受けた第三者に対抗することができないというものであり³⁷、第三に、傳賃金返還請求権は、家屋の占有により生じた債権ではないので、留置権を認めることはできないという判決内容であった。

第一の傳賃を双務契約とみることは、傳賃権の物権性（第三者への対抗力）を否定し、傳賃を債権関係と規定するものであり、傳賃権者（賃借人）の権利を弱めるものである。

³⁷ 朝鮮民事令により明治民法が朝鮮半島にも適用されたが、借地法、借家法の適用は排除されなかった。台湾も同様である。

そして、第二の傳貰権者が家屋の所有権を承継した第三者に対抗することができないというのは、「売買は賃貸借を破る」原則を示すものである。しかし、従来の朝鮮の慣習では、「家契」に傳貰であることを登録した傳貰権者は、新たな所有者に対抗することができたのである。第三の傳貰金返還請求権について留置権を認めないことは、傳貰金の返還があるまでは家屋の明け渡しを拒絶することができるという従前の権利を否定するものであり、傳貰権者の権利を大いに弱めるものである。

しかしながら、傳貰権者の権利が弱められることとは関係なく、傳貰は持続的に普及していった。1944年に実施された傳貰慣行に関する調査報告書において、傳貰は、朝鮮において最も一般的に行われている家屋賃貸借の一類型であると記述されていた³⁸。

1945年の韓国独立後、「民法」が制定されるまでは、傳貰を一種の賃貸借とみて、物権的な性格を否定していたが、「民法」制定以後は、登記をした傳貰権を物権として規定し、一般的に行われた登記をしない傳貰権については、債権とみなす法体系が成立した。しかし、人口の都市集中が引き起こした多くの住宅賃貸借を保護するため、1981年3月5日法律第3379号「住宅賃貸借保護法」が民法の特別法として制定され、賃借保証金全額ではないが、賃借人の賃貸借保証金返還債権を一定限度内で優先的な権利として認める賃貸借保証金の優先弁済権が認められることにより、韓国独立前に比べ傳貰権者の権利が多少改善された。

3. 傳貰制度の役割

都市化による人口の急増とこれによる住宅の不足は、全世界的な趨勢であり、これによる家屋賃貸借は普遍的な現象ではあるが、韓国においてのみ、月払い家賃（月貰）以外に傳貰という制度が定着したのはなぜか。これに対する回答を得るため、韓国社会における傳貰の役割を、賃貸人と賃借人の立場からそれぞれ見てみることにする。

まず、家屋所有者にとって傳貰は、資金調達手段としての役割がある。朝鮮時代に金融的な性格を有していたのは、「契」³⁹と「典当」の二つの制度であった。ところで、「契」とは、元来の目的が親睦的あるいは協業的な点で、経済的合理性を追求する金融としてのみ捉えることは無理であろう。したがって、純粹に金銭が必要な時点で不動産を担保として金銭の貸付を受けることができるようになっている制度は、「典当」であると言えよう。しかし、典当は上述したように、家屋よりは田畑を対象とする制度であるという点で、まとまった金銭を必要とする家屋所有者は、典当の代わりに、家屋の全部又は一部を傳貰に出して、資金を調達することができるので、傳貰を選好したものであろう。さらに、家屋を賃借する者についてみると、傳貰金は賃借人の信用を保証する役割を果たすものであり、毎月いくらかの賃貸料を受け取ることよりは、手続き上も容易であろう。また、傳貰制度

³⁸ 京城帝国大学社会調査部法律学班「傳貰権の実証的研究」朝鮮司法協会雑誌 23 卷、4 号、5 号、7 号、1944 年。

³⁹ 「契」は日本の講に当たる私的金融システムであり、職場、親戚、友人といったさまざまな人的関係において多くの契が今日でも盛んに行われている。

は、自己資金が不足しても、傳貰を手段として家を新築したり、分譲住宅を購入したりすることができるようになる点で、資金調達手段として住宅金融の役割まで徐々に果たすようになっていった。すなわち、1984年の住宅市場需要調査によれば、住宅購入時に傳貰を抱えて購入した場合、住宅購入資金に占める傳貰保証金の比率は43.9%に達している⁴⁰。また、1998年の類似の調査によれば、傳貰保証金の返還を受けて住宅購入資金に活用した者は54%に達する⁴¹。

それでは、傳貰権者の立場からは、傳貰はどのような役割を果たすのであろうか。借借人の立場でも、傳貰は強制貯蓄の手段としての役割を果たす。正規の金融は金利が低いことや、「契」のような私的金融はリスクが高いことを勘案すると、傳貰金は安全で有用な貯蓄手段であると言える⁴²。1990年には、傳貰金の総額が正規金融の貯蓄総額の1.6倍に達し⁴³、1993年と1997年には2倍を超えたとの研究結果もある⁴⁴。傳貰により居住していた者が別の傳貰に入居するとき、従前の住宅の傳貰金を主要な資金源とするので、結果的に傳貰金が住宅購入時の使用可能な資金としての役割も果たす。1998年と1999年に行われた韓国住宅銀行の住宅金融実態調査によれば、傳貰居住世帯において従前の傳貰住宅の傳貰金が現在の住宅の傳貰金に占める比率は、1998年で48.2%、1999年で46.8%であった。

このように、韓国の傳貰は、正規金融の脆弱な状況下で、家屋所有者の資金活用の便宜性を高めるとともに、借借人にとっては、貯蓄手段としての役割を果たしている。

しかしながら、こうした役割を果たすと言っても、傳貰を合理的な制度とみることはできないという議論もある。例えば、本来、賃貸料は土地価格と建物建設に要する資本に対する利子、そして、修繕費、税金、住宅の保険料、利潤等の金額として計算されるものであるが、韓国の傳貰金はそれらから発生する概念上・想定上の賃貸料が市場金利と連動することにより、資産価格に対する賃貸価格があまりにも高く設定され、住居サービスの消費及び消費者効用の減少を誘発するという見解がある⁴⁵。

また、仮に、住宅価格が上昇しない状況であるならば、住宅価格の40~70%を預けて住宅を使用することができる傳貰は、家屋所有者の立場からはむしろ損失が生じ、借借人の立場からは、利益が発生するという計算になる。しかし、傳貰金が市場金利と連結しているということのみで、借借人の負担を加重にすべきものではないという見解もある⁴⁶。住宅価格が上昇しない状況では、家屋所有者がむしろ修繕費と税金を負担しつつ、住宅価格の全部ではなく一部の金額の利子を賃貸料として受け取ることは、機会費用を勘案するならば、悪い商売ではないからである。

⁴⁰ 建設部「住宅市場需要調査」1985年。

⁴¹ ユン・ジュヒョン、キム・ヘスン「住宅市場の構造変化と新住宅政策の方向」国土研究院、1998年。

⁴² 李星求「住宅傳貰制」、黄明燦編「住宅政策論」所収、京栄文化院、1985年。

⁴³ 国土開発研究院（1992年）。

⁴⁴ ユン・ジュヒョン「賃貸住宅市場の論理」大韓住宅公社「住宅」1988年11月号。

⁴⁵ キム・キョンファン（1989年）。

⁴⁶ 朴信映「住宅傳貰制度の起源と傳貰市場の展望」大韓住宅公社（2001年）。

しかし、長い間、韓国においては、住宅価格が上昇し続けたため、傳貰権者が住宅格の40～70%に該当する金額を預けても、むしろそれより少額の金銭を投資した家屋所有者が享受する住宅価格の上昇による利益を得ることができないという点で、傳貰制度が衡平性に問題があるという指摘もある⁴⁷。さらに、住宅価格の上昇に伴い傳貰価格も持続的に上昇することにより、傳貰権者が継続してその住宅に居住するためには、傳貰金を持続的に追加して支払わなければならない点で、傳貰制度が非常に不合理であると言える。また、傳貰を一種の契約関係とみるよりは、傳貰権者は巨額の金銭を他人に預けることによるリスクを負っていると見ることもできる。これは、1997年末のアジア通貨・金融危機以降、新規入居者の傳貰金がむしろ下落したことに伴い、家屋所有者が差額を補充しなければならなくなり、それまでの長い間、新規の傳貰権者の傳貰金でもって従前の傳貰権者に対する傳貰金返還に充てていた慣行が崩れた。そこで、家屋所有者は傳貰金返還を回避するため、傳貰金の返還に応じず、傳貰権者は引越しができなくなる状況が多発したことからも窺い知ることができる。

したがって、傳貰制度が必ずしも家屋所有者に有利で、賃借人にとっては不合理な制度であるという議論は成立しないが、現在までは住宅価格が上昇に伴うキャピタルゲインが傳貰期間中の機会費用の損失を十分に上回っていたのであり、私的金融市場が成立しているため、まとまった金銭をそこで運用することができる家屋所有者にとって、傳貰が有利な制度として作用した反面、傳貰権者は継続してより高い傳貰金を預けなければ、持続的な居住が不可能であるという点で、傳貰を否定的に見ることとなるのである。

4. 傳貰制度の展望

これまでの韓国の経済社会状況は、傳貰が普及せざるを得ないような状況であった。すなわち、住宅が量的に不足しており、特に都市地域の住宅不足が深刻で、住宅価格が持続的に上昇する趨勢にある一方で、公的部門の賃貸住宅が極めて不足していたからである。特に、傳貰を抱えて住宅を購入する場合もあるため、全体的に自己所有の住宅に居住する持ち家比率は低い一方で、傳貰居住世帯の比率は継続して上昇する傾向にあった。

以下では、こうした傳貰世帯の増加と現在の傳貰制度が果たして今後も継続するものであるか、展望してみることにする。

⁴⁷ キム・ジョンイル (1998年)。

(表－２) 韓国の居住形態の変化 (1975～1995年)

(単位：千世帯、%)

年	全体	持家	傳費	保証金付き月費	月費・朔月費	無償
1975	6,754	4,260(63.1%)	1,171(17.3)	-	1,049(15.5)	215(3.2)
1980	7,969	4,672(58.6%)	1,904(23.9)	-	1,231(15.5)	162(2.0)
1985	9,751	5,127(53.6%)	2,201(23.0)	969(10.1)	924(9.7)	350(3.7)
1990	11,355	5,667(49.9%)	3,157(27.8)	926(8.2)	1,247(11.0)	358(3.1)
1995	12,958	6,910(53.3%)	3,845(29.7)	1,333(10.3)	542(4.2)	328(2.5)

資料：統計庁「人口及び住宅センサス」各年版

注：「保証金付き月費」とは、入居時に傳費より少額の保証金を支払った上で毎月の賃貸料も支払うもの。「月費」は毎月の賃貸料のみ支払うもの。「朔月費」は半月ごとに賃貸料を支払うもの。一般的に、右の欄にいくほど居住水準は低い。

1) 住宅ストック量の変化

産業化と都市化が同時に進行する時期に賃貸世帯が大きく増加することは、どの国でも普遍的な現象であり、また、住宅の量的不足が解消されても、持ち家比率が60%を超えることがないのが先進国住宅市場の一般的な傾向である。韓国の場合、持家所有率に関する統計が整備されていないため、正確な事情を把握することは困難であるが⁴⁸、先進国と同様の状況にある。

しかしながら、韓国が他の先進国と異なるのは、借家に居住する世帯の半数以上が傳費という制度で住宅を借りているという点である。したがって、住宅の量的不足を解消しても、住宅賃貸借として傳費制度は持続するものと考えられる。

(表－３) 韓国の住宅普及率及び居住形態の変化 (1975～1995年)

年	世帯数 (A) (千世帯)	住宅数 (B) (千戸)	B/A (%)	持家居住世帯 の比率 (%)	傳費居住世帯 の比率 (%)
1975	6,754	4,734	74.4	63.1	17.3
1980	7,969	5,319	71.2	58.6	23.9
1985	9,751	6,104	69.8	53.6	23.0
1990	11,355	7,160	70.4	49.9	27.8
1995	12,958	9,750	73.9	53.3	29.7

資料：統計庁「人口及び住宅センサス」各年版

⁴⁸ (表－２)の数値は、その時点で居住している住宅の類型を示すものであり、自己所有住宅を持っていても、転勤などの事情により他人の住宅に居住している者がいるからである。

2) 住宅売買価格の変化に伴う傳貰制度の展望

傳貰住宅を提供する家屋所有者の住宅投資収益率は、期待売買価格上昇率（キャピタルゲイン）と傳貰保証金の利子所得の合計を売買価格で割った比率である。期待売買価格上昇率が固定されていたり、下落する状況であれば、家屋所有者は傳貰金を現在の住宅価格を上回る水準まで引き上げなければ損失を被ることとなる。実際、1990年から1995年までの住宅売買価格は年平均1.7%下落したにもかかわらず、傳貰価格（傳貰金額）は年平均4%も上昇傾向を示したのである。ただし、住宅価格が大きく低下した1998年をみると、住宅価格も傳貰価格も共に下落し、むしろ傳貰価格の方が大きく低下したが、当時は失業が大きく増加し、所得が減少した例外的な時期であったと見るべきであろう。

したがって、今後、住宅価格が安定的あるいは下落する状況が到来すれば、家屋所有者は傳貰金を引き上げようとするだろう。極端な場合には、住宅売買価格より高い傳貰金を要求することもあるだろう。しかし、傳貰価格が上昇すれば、住宅価格のかかなりの部分に相当する金額を預けて住居サービスを利用しようとする賃貸人の相当数が傳貰以外の賃貸借形態を選択するようになり、傳貰需要の減少をもたらすことになるので、家屋所有者の傳貰価格引き上げ努力は、実際には失敗するだろう。この場合、家屋所有者もまた十分な投資収益が期待できない傳貰市場に参加する必要性を感じることができないので、まとまった金銭を預ける形態の傳貰は減少するものと考えられる。このような理由で、傳貰とは、住宅価格の上昇を前提として造られた制度であり、それゆえ住宅価格が上昇しない状況になれば、傳貰制度は大きく変化するだろうという見解がある⁴⁹。

(表-4) 住宅売買価格及び傳貰金額の変化

	1987	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99
売 買	7.1	13.2	14.6	21.1	-0.5	-5.0	-2.9	-0.1	-0.2	1.5	2.0	-12.4	3.6
傳 貰	19.5	13.2	17.6	16.7	2.0	7.5	2.4	4.5	3.6	6.5	0.8	-18.5	16.8

資料：韓国住宅銀行

3) 住宅金融の拡充

住宅価格の40～70%に該当する資金を預けつつも、持家を取得することができない階層が存在するため、住宅購入資金の支援比率が低い韓国の住宅金融制度を拡充すれば、傳貰は減少するだろうという見解がある。したがって、住宅金融の比率を大きく高めることが

⁴⁹ 朴信映前掲論文。

できる住宅抵当債権流動化制度が導入されれば⁵⁰、傳貰居住世帯の比率が減少して、持家世帯の比率が高まるものと見られている。

しかし、住宅抵当債権流動化制度の導入は、住宅購入に関する貸付資金を増やすことには寄与するものの、住宅抵当債権流動化制度を通じて増加した貸付制度を傳貰居住世帯が実際にどれだけ利用するは不確実である。これは、利子率が住宅価格上昇率より低くなければ、現在、傳貰に居住する世帯や傳貰に居住する計画を有する世帯が貸付制度を利用して持家を購入しようとしたりはしないはずだからである。また、貸付制度を利用して住宅を購入しても、自分は他人の住宅に傳貰で居住する結果をもたらすこともある。実際、韓国住宅銀行の「住宅金融実態調査」によれば、自宅を所有しながらも、他人の家に居住する世帯の比率は、1998年で17.4%も1999年で12.4%にも達している。

したがって、住宅抵当債権流動化制度など住宅金融制度の拡充が傳貰市場の縮小をもたらすとは必ずしも言えないであろう。

5. おわりに

1998年は、アジア通貨・金融危機の余波で、傳貰市場が麻痺したことにより、「月貰」形態の居住が一部で好まれる傾向が生じ、毎年、春夏時期の傳貰価格の上昇に伴う傳貰居住者の居住不安定がマスコミで取り上げられるなど、傳貰制度は合理性が欠如するものであるという傾向が見られる。実際、現在のように住宅価格の上昇が沈滞する住宅市場においては、傳貰は賃借人にとってよりは、家屋所有者にとって有利な制度として作用するものだからである。

傳貰制度が全くなくなることは想定されないが、賃貸借市場の中で「保証金付き月貰」や「月貰」の比率は徐々にではあるが増加傾向にあり、こうした状況が今後とも継続する限り、傳貰が韓国の住宅市場においてこれまで果たしてきた役割はこれらの形態に取って代わられる日が来るであろう。

以 上

⁵⁰ 米国のモーゲージ、日本のフラット 35 がこれに当たる。

第3編 韓米FTAが不動産・都市計画法制に及ぼす影響

はじめに

韓米FTAは、2012年3月15日に発効した。この韓米FTAにおいて不動産や都市計画に関する法制、規制と最も関連がある部分は、投資者保護のための条項である Chapter11のうち「間接収用」(indirect expropriation)に関する条項である。間接収用とは、財産権を直接収用するものではないが、その効果が収用に匹敵するほど土地に損失を及ぼす政府の行為又は規制を意味する国際法上の用語である。これは、FTAのみならず、FTAの前身である二国間投資協定(Bilateral Investment Treaty : BIT)を通じ、「推定収用」(constructive taking)、「漸進的収用」(creeping expropriation)、「事実上の収用」(de facto expropriation)といった用語で呼ばれてきたものと同義であり、事実上、米国の「規制的収用」(regulatory taking)法理が国際法上「間接収用」として発展するのに大きな影響を及ぼしたと言われている。

これとともに、韓米FTAをめぐる最も大きな論議の中心である投資者・国家訴訟制度(ISD)に伴い、米国の投資者が韓国において投資行為を行う間、不動産や都市計画に関連する政策や規制により間接収用に該当する韓国政府の行為により投資上の損失を被ったと判断されれば、これを韓国の裁判所ではなく、国際仲裁機関に対し韓国政府を相手方として訴えを提起することができるようになる⁵¹。そして、この国際仲裁機関は、こうした案件を米国の「規制的収用」の法理に大きな影響を受けた国際法上の「間接収用」概念に従い判断することとなるのである。

これに対し、韓国では多くの懸念の声が上がっている。すわち、韓国の法制度上は「間接収用」の概念を認めておらず、仮に認めるとしても、韓国政府の政策や規制が国際法(あるいは米国法)により判断されることとなるため、韓米FTAの発効後は、韓国の不動産や都市計画に関する法制度や規制がISDにより米国投資者の挑戦を受けるようになり、さらには多くの法制度や規制が無効化することもあり得るというのである⁵²。

それでは、韓米FTAの「間接収用」条項が韓国の不動産や都市計画に関連する法制度や規制とどのように衝突するのかを見ていくこととする。

⁵¹ 国際仲裁機関は、世界銀行の傘下にある国際投資紛争調停センター(International Center for Settlement of Investment Dispute : ICSID)や国連の傘下にある国連国際通商法委員会(United Nations Commission on International Trade Law : UNCITRAL)などがある。

⁵² こうした懸念を反映して、李明博大統領は、韓米FTA発効後、ISD条項について直ちに米国政府と再交渉すると発言したところである。

1. 不動産及び都市計画関連法制と間接収用

不動産及び都市計画関連法制の最も基本的な属性は、公共の福祉に基づき公共の目的のために個人の財産権に制約を加えることである。しかしながら、自由民主主義国家では、一般的に個人の財産権に無限定の制限を加えることは不可能である。日本国憲法第 29 条の規定に相当するものとして、韓国では、財産権に対する補償とともに公共の福祉のために財産権に対する制限を加えることができる旨を大韓民国憲法第 23 条に明示し、同条第 3 項は、「公共の必要による財産権の収用、使用又は制限及びそれらに対する補償は、法律により行うものとし、正当な補償を支払わなければならない。」とし、収用と補償に関する憲法上の基本原則を提示している。日本国憲法とは異なり、韓国憲法は収用、使用のみならず制限に対しても補償しなければならないとしているが、しかしながら、ここでいう「制限」とは、一般的な都市計画制限等の規制を通じた制限ではなく、「損失補償の原因となる財産権の侵害」であると解するのが韓国学界の通説とされる⁵³。したがって、不動産及び都市計画関連規制により財産権に加えられる制約は、損失補償の原因となる侵害ではなく、公共の福祉の実現のための国家の一般的な規制（**police power**）に属するものであると言える。

問題は、こうした制限が過度にわたる場合であるが、かつては、たとえこうした制限が過度であり、間接収用と同様にほぼ収用に匹敵する財産権の侵害が発生しているとしても、当該関係法令に補償規定がなければ、これは個人が甘受しなければならないものとされていた。しかしながら、憲法裁判所は⁵⁴、1998 年、開発制限区域（韓国版グリーンベルト）の規制が補償制度を定めていないことに対し、憲法不合致決定を下し⁵⁵、さらに 1999 年、長期未執行都市計画施設の敷地に対する規制が補償制度を定めていないことに対し、憲法不合致決定を下した。その結果、従前の視角に変化が生じ始めた。これら事件において憲法裁判所は、「実質的に土地の使用・収益の途がない場合」や「著しい財産的損失が発生する場合には、社会的制約の範囲を超える収用的効果を認め」なければならないとし、正当な目的を有する不動産あるいは都市計画規制であるといえども、その強度が過度であるならば、補償が必要な制限（公用制限）となり得ることを認めたのであった。したがって、韓国においても直接的な収用のみならず、国家の行為や規制が収用に準ずる場合、これを補償する必要がある制限とみるということは、国際法上の間接収用概念を韓国法体系でも認知していると理解することができる。

しかしながら、日本と異なり、韓国ではこうした制限に対し憲法第 23 条を根拠として直接、国家に対し補償を請求することを認めていないため、行政上の損失補償として認識さ

⁵³ キム・ジョンボ「大韓民国憲法」1999 年。

⁵⁴ 韓国では、憲法訴訟の第一審、第二審は通常裁判所で取り扱われるが、上告審は日本の最高裁に当たる大法院とは別に違憲立法審査権を持つ憲法問題専門の司法機関として憲法裁判所が専管する。ただし、抽象的憲法訴訟は認められていない。

⁵⁵ 拙稿「韓国のグリーンベルト政策の転換に関する研究」日本建築学会技術報告集第 20 号、289～294 頁、2004 年。

れている。すなわち、憲法第 23 条第 3 項に明文で規定しているように、補償は「法律」により行うものとされているため、たとえ、ある規制が補償が必要な程度の制限（間接収用と同じ意味での）であると認定されても、これに対する補償が法律に規定されていなければ、かかる法律上の根拠なしに、憲法により直接的に補償を受けることはできないというものである⁵⁶。そのため、憲法裁判所が開発制限区域や長期未執行都市計画施設の規制が憲法第 23 条に違反する制限であると認定したにもかかわらず、「違憲判決」ではなく「憲法不合致決定」を通じて、政府に対し補償規定を導入するよう立法改正を提示したのである⁵⁷。

以上を整理すると、韓国でも国際法上の間接収用と類似の概念を認めてはいるが、開発制限区域制度のように実質的に財産権の使用あるいは収益がほとんど不可能な場合や、長期未執行都市計画施設のように 10 年以上財産権の行使が不可能な場合までが、補償が必要な制限であると認定されており、補償の方法は立法措置を通じて買取請求権を付与したのにとどまっている。

2. 韓米 F T A の間接収用

第 1 1.6 条 収用及び補償 注 2)

1. いかなる当事国も、次に掲げるものを除き、適用対象投資を直接的に、又は収用若しくは国有化（収用）と同等な措置を通じて間接的に、収用又は国有化（収用）することはできない。

- (a) 公共目的のためであること
- (b) 非差別的な方式であること
- (c) 迅速、適切かつ効果的な補償を支払うこと、及び
- (d) 適法手続及び第 11.5 条第 1 項ないし第 3 項に従うこと

2. 第 1 項 c. に規定する補償は、

- a. 遅滞なく支払われなければならない。
- b. 収用が発生すること（収用日）の直前の収用された投資の公正な市場価格と同等でなければならない。

⁵⁶ 韓国の学界の中には、これに対する異論があり、憲法第 23 条は立法府に対するプログラム規定に過ぎず、法律上の根拠規定がなければ、憲法に基づき補償を請求することができる等の説も唱えられている。

⁵⁷ 「憲法不合致決定」とは、ドイツの憲法裁判所において慣例で認められている判断形式を韓国に導入したものであり、当該法令に基づく制限や処分を直ちに違憲無効とはせず、個別案件においては、その効力を維持することとするが、立法措置により憲法に合致させることを求めるものである。

c. 収用の意図があらかじめ知らされたことにより発生する価値のいかなる変動も反映してはならない。及び

d. 十分に実現可能であって、自由に送金可能でなければならない。

3. 公正な市場価格が自由使用可能通貨で表示される場合、第1項c. に規定する補償は、収用日の公正な市場価格にその通貨に対する商業的に合理的な利子率により収用日から支払日までに発生した利子を加えたものより少ないものであってはならない。

4. 公正な市場価格が自由に使用可能でない通貨で表示される場合、第1項c. に規定する、支払日に一般的な市場為替レートにより支払通貨に換算された、補償は次を合算したものより少ないものであってはならない。

(a) 収用日の一般的な市場為替レートにより自由使用可能通貨に換算された収用日の公正な市場価格

(b) その自由使用可能通貨に対する商業的に合理的な利子率により収用日から支払日までに発生した利子

5. 本条は、貿易関連知的財産権に関する協定により知的財産権に関し付与される強制実施権の発動並びに知的財産権の取消、制限及び生成に適用されない。これは、かかる発動、取消、制限又は生成が第18章(知的財産権)に合致することを限度とする。

注2) 第1.1.6条は、附属書11A及び11Bに従い解釈される。

付属書11-A

国際慣習法

両当事国は、一般的に並びに第1.1.5条及び付属書11-Bに具体的に規定されたとおりの「国際慣習法」が国家が法的義務感から従う一般的かつ一貫した国家慣行から起因するものであるという両当事国の共有された了解を確認する。第1.1.5条について、外国人の待遇に対する国際慣習法上の最小基準は、外国人の経済的権利及び利益を保護するすべての国際慣習法上の原則を指称する。

付属書11-B

収用

両当事国は、次に対する共有された了解を確認する。

1. 当事国の行為又は一連の行為は、それが投資内での有形又は無形の財産権を侵害しない限り、収用を構成することができない。
2. 第 11.6 条第 1 項は二種類の状況を規定する。第一は、直接収用であって、名義の公式的移転若しくは明白な差押を通じて投資が国有化される場合又は直接的に収用される場合である。
3. 第 11.6 条第 1 項に規定する第二の状況は間接収用であって、当事国の行為又は一連の行為が名義の公式的移転又は明白な差押をすることなく、直接収用と同等の効果を持つ場合である。

(a) 当事国の行為又は一連の行為が特定の事実状況下で間接収用を構成するか否かの決定は、次を含むものとし、その投資に関するすべての関連要素を考慮する事案別の、事実に基づく調査を必要とする。

(i) 政府の行為による経済的衝撃。ただし、当事国の行為又は一連の行為が投資の経済的価値に否定的な効果を及ぼすという事実そのものだけでは間接収用が発生したことを立証するものではない。

(ii) 政府の行為が投資に基づく明白かつ合理的な期待利益（注 18）を侵害する程度。及び

(iii) その目的及び脈絡を含む政府の行為の性格。関連考慮事項は、政府の行為が公益のために投資家又は投資が受忍しなければならないことと期待されるものを超えた特別な犠牲を特定の投資家又は投資に賦課するか否かを含めるとができる。

(b) 例えば、行為又は一連の行為がその目的又は効果に照らし極めて激しいとき又は不均衡的であるときのような稀な状況を除いては、公衆保険、安全、環境及び不動産価格の安定化（例えば、低所得層家計の居住条件を改善するための措置を通じた）のような正当な公共福祉目的を保護するために考案されて適用される当事国の非差別的な規制行為は、間接収用を構成しない。（注 19）

注 18) より明確に言えば、投資家の投資に基づく期待が合理的か否かは、関連部門における政府の規制の性格及び程度に部分的に依存する。例えば、規制が変更されないだろうという投資家の期待は、規制が緩やかな部門よりは規制が激しい部門で合理的である可能性がより一層低い。

注 19) より明確に言えば、(b)の「正当な公共福祉目的」リストは限定的ではない。

韓米 F T A の Chapter 11 は、投資者の保護に関する条項であり、相手国の投資者は、①自国民と同等の待遇を要求する「内国民待遇」(National Treatment) (11.3)、②当該国家

において最も好意的に待遇する国家の投資者と同等の待遇を要求する「最恵国待遇」(Most-Favored-Nation Treatment)(11.4)、③国際法上の平等基準である「公正で同等な待遇」(fair and equitable treatment)と「完全な保護と安全」(full protection and security)を含む「待遇の最小基準」(Minimum Standards of Treatment)(11.5)、④間接収用条項が含まれている「収用と補償」(Expropriation and Compensation)(11.6)条項により保護を受けることができる。

ここで、「収用と補償」の基本的な原則は、完全かつ迅速な補償であり、こうした補償が要求される収用は、直接的に財産権をはく奪する直接収用のみならず、政府の規制等により収用の効果に準ずる間接収用も含まれる。韓米F T Aにおいては、間接収用を「国家による行為が公式的な財産権の移転又は明白な差押なしに収用と同等の効果を有するもの」(where an action or series of actions by a Party has an effect equivalent to direct expropriation without formal transfer of title or outright seizure)と規定されている。そして、韓米F T Aの附属書 Annex11-B(a)の(ii)(iii)に示されている3つの判断基準は、①「政府の行為による経済的衝撃」(the economic impact of the government action)、②「政府の行為が明白かつ合理的な投資者の期待利益を侵害する程度」(the extent to which the government action interferes with distinct, reasonable investment-backed expectations)、③「政府の行為の性格」(the character of the government action)であるが、これら基準は、ほかならぬ米国の規制的収用に関する主要判例である Penn Central 判決で導入された

「Three-part Test」(三つの考慮事項)と呼ばれる基準である⁵⁸。このように、米国の規制的収用法理において使用される基準が直接、韓米F T Aに導入された決定的な理由は、最初のF T AであるNAFTAにおいて間接収用の概念がかなり拡張されて、判断基準も曖昧で、多くの問題点が指摘されたためであるとされる。例えば、NAFTAにおいて間接収用に含まれる投資の概念は、「あらゆる種類の投資(every kind of investment)であると定義され、実際に米国法で保護される財産権の概念より拡大されている。これによれば、物理的な資産のみならず、会社の企業価値や将来の創出利益のような商業的価値も「投資」に含まれることになり、実際に間接収用訴訟において「市場へのアクセス」や「市場シェア」なども保護を受ける投資の範囲として認められているという。また、間接収用に対する判断基準なしに、事案ごとに国際仲裁機関が決定していたが、そこでの判断は拘束力がないために、それぞれの内容に一貫性がなかった。

このように、間接収用に関する問題点が指摘され、特に、Methanex 判決で米国政府は、自国の正当な環境保護のための規制でさえ、外国投資者から訴訟の対象とされるという経験をしたのである⁵⁹。そこで、米国は、2002年、「Bipartisan Trade Promotion Authority

⁵⁸ Penn Central Transportation Co. v. New York City, 438 U.S. 104(1978)。本件は、歴史的建造物であるグランド・セントラル駅の上空の利用を禁止するニューヨーク市の規制が補償を伴っていないのは違憲であるとの主張に対し、容積率の移転が認められているので違憲ではないとの判決が下されたもの。

⁵⁹ Methanex Corp. v. United States, 44 I.L.N. 1345(NAFTA Ch.11 Arb. Trib. 2005)。本件は、

Act(TPA)」を制定し、今後、米国が他国と締結する貿易協定で規制権限の実行において国家の正当な権限が侵害されないようにした。特に、間接取用において米国の体系と一致するように協定の条文を作成するよう明示することにより、結局、F T Aの間接取用の条文を自国の規制的取用の法理を土台にして規定するようになったのである。その結果、米国とチリのF T Aにおいて、Penn Central 判決で提示された「Three-part Test」が間接取用の判断基準として協定に導入され、間接取用の概念もN A F T Aに比べて縮小された。

また、最近の間接取用に関する仲裁判断の流れは、公共の目的のための規制権限と国家の統治権(sov^{er}ei^gn power)を尊重する方向を示しているとされる。

このような流れの中で、韓米F T Aの間接取用条項は、従前の米国・チリF T Aの協定文などを基本としているが、韓国の状況をより反映させようと努力した跡が見られる。例えば、附属書 11-B において「政府の行為の性格」を判断するに当たり、「政府の規制の目的及び脈絡を含む」(including its objectives and context)という内容を追加し、これに対する間接取用の有無を解釈するに当たり、韓国の損失補償法理において補償が必要な公用制限となる視点である社会的制約を超える「特別な犠牲」という文言を挿入しており、韓国の法理も反映させようとした跡がうかがえる⁶⁰。また、「合理的な投資期待」についても、附属書 11-B において、「投資者の投資期待が合理的であるか否かは、関連分野における政府の規制の程度及び性格による。」(whether an investor's investment-backed expectations are reasonable depends in part on the nature and extent of governmental regulation in the relevant sector)とし、規制が厳しいからといって、直ちに間接取用の対象となるものではなく、カリフォルニア州の環境規制や韓国の不動産関連規制のように、他の国や他の分野に比べて財産権に対する制約の程度が厳しい分野では、これをあらかじめ予想しなければならないという内容を追加した。

また、附属書 11-B の 3(b)では、「低所得層家計のための居住環境改善のための手段のように、公共の健康、安全、環境」そして「不動産価格の安定化」などのための政策や規制は、公共の福祉のための合理的な目的を有するものであって、間接取用に該当しないと改めて明示している。

したがって、以上を要すれば、韓国の不動産や都市計画関連規制は、公共の福祉のための合法的な目的を有するものであり(そうでなければ、韓国でも違憲となり得る)、こうした規制が特別に米国の投資者に差別的に適用されるのでなければ、一般的な不動産及び都市計画関連規制は間接取用に該当しないということがわかる。

カリフォルニア州が MTSB というガソリンの添加物質の使用中止指示を出したのに対し、MTSB の原料製造者であるカナダの Methanex 社が NAFTA 上の補償を求めたもの。仲裁判断は、公共目的のための非差別的な規制で、適正な手続に従って制定され、外国人の投資家や投資に影響を与えるものは、「政府がそのような規制を慎むであろう」という特別な確約(special commitment)を与えていた場合を除き、取用とはみなされず、補償の対象とならないとした。

⁶⁰⁶⁰ Relevant considerations could include whether the government action imposes a special sacrifice on the particular investor or investment that exceeds what the investor or investment should be expected to endure for the public interest. Annex 11-B(3)(iii).

また、既に施行されている規制は、当然に投資を行う前に認知しなければならない事項であるので、現行の不動産及び都市計画関連規制が間接収用に該当すると主張することは、「合理的な投資期待」基準を充足し得ないものである。

しかしながら、これらすべての例外として提示されている用語がまさに「極めて著しい場合」(rare circumstances)である。附属書 11-B の 3(b)は、およそ公共の福祉のための合理的な目的であっても、「当該規制が極端に厳しかったり、その目的又は効果に比例しない場合」(such as, for example, when a measure or series of measures is extremely severe or disproportionate in light of its purpose or effect)には、間接収用に該当するという例外条項が追加されている⁶¹。

そうすると、およそ公共目的を有する合法的な規制であっても、間接収用とされるだけのその程度が厳しい場合が何なのか改めて争点になる。もちろん、韓国でも憲法が保障する基本的権利を制限する立法をするとき、必ず「比例原則」を遵守しなければならない。大韓民国憲法第 37 条第 2 項は財産権に対する制限の限界である比例原則について、「目的の正当性」、「方法の適正性」、「被害の最少性」、「追求しようとする公益と侵害される私益の間の均衡」を要求している。

そして、前述したように、これまでの韓国において一般的な不動産及び都市計画関連法制において財産権に対する侵害の程度が厳しく、適法な規制による一般的な犠牲として個人が甘受することができる受忍限度を超える、すなわち、特別な犠牲が発生し、補償が必要な公用制限と認められる場合が、開発制限区域と長期未執行都市計画施設である。しかし、国際法上、こうした rare circumstances がどの程度を意味するかは、これまでの関連・類似判例と米国の規制的収用に関する判例を通じで推測するほかはない。

3. 間接収用と認められる rare circumstances

韓米 F T A 協定条文の「rare circumstances」は、まず、判断基準の「経済的衝撃」に該当するか、当該規制や行為による経済的損失が果たして「rare circumstances」に該当するかが重要な争点となる。附属書 11-B, 3(a)(i)に明示されているように、単に経済的損失があるという事実だけで間接収用となり得る経済的損失と認められるわけではなく、国際法上の「著しい損失」(substantial loss)、米国法における「一般的でない場合」(extraordinary circumstances)が類似する意味で使用されている用語であり、この場合に該当する最も明白な例は、投資価値の 100%が損失した場合（米国の Lucas 判決⁶²や N A F T A の Metaclad

⁶¹ これは、日本の行政法の基本原則の一つである比例原則に相当すると言えよう。ただし、日本国憲法は比例原則を明文で規定してはいない。

⁶² 海浜地の購入後にカリフォルニア州の海浜管理法に基づき永久的に建築が禁止された案件で、土地所有者が規制により経済的に有用・生産的な土地利用(economically beneficial or productive use)を全て禁止された場合には、当該土地利用規制が重大な公共の福祉に資する場合であっても、それだけで収用が成立し、補償を要するとされた。

仲裁判断⁶³)や、投資に対する持続的な物理的侵害(米国の *Loretto* 判決⁶⁴)が生じる場合、そして、土地の使用、収益、処分の権限を行使することができない場合であるとされている。

こうした事例は、既に米国の規制的収用に関する判例やNAFTA関連判決において規制的収用あるいは間接収用として認定されている場合であり、韓国においても既にこれらと同様の場合である開発制限区域と長期未執行都市計画施設が特別な犠牲を強いる公用制限として認められている。しかし、開発制限区域と類似する程度の規制を含む既存の用途地域・地区・区域であっても、市街化調整区域のように既に適用されている規制は、「合理的投資期待」基準に従い、間接収用に該当しない。ただし、韓米FTA発効後に新たに指定されたり、変更される場合には、当該規制が「著しい損失」を引き起こす程度であるか否かが検討されるべきであろう。

また、米国において規制的収用であると認められた代表的な場合は、建築許可あるいは開発許可の条件として要求される寄附や負担金などの「強制徴収」(exaction)に関するものである。米国においても寄附や負担金といった開発利益還元の性格、あるいは当該開発行為による否定的影響に対する原因者負担の性格を有する「強制徴収」は、かねてより重要な都市計画手段として活用されてきている。しかし、こうした手段も過度にわたると判断されれば、規制的収用と認められ、補償が要求されるが、その際の判断基準として、①当該強制徴収と開発行為との間に必ず関連性があるかという必然的関連(essential nexus)、そして、もう一段階進んで、②当該強制徴収と開発行為との間に、当該寄附等により得られる公共の効果が、当該開発行為による効果に対し、概ね比例があるかという概略的比例(rough proportionality)が用いられている。そして、この基準を充足できなければ、「著しい損失」あるいは「一般的でない場合」となり、規制的収用として認められるのである。

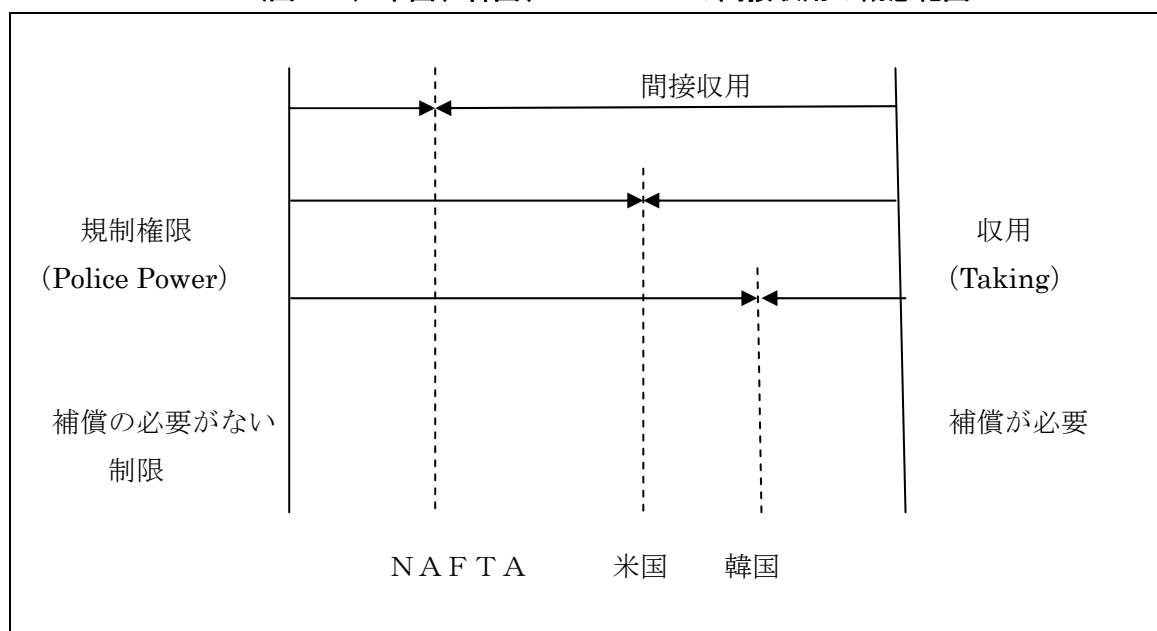
米国のこのような規制的収用に関する判断基準を韓国の状況と比較すると、韓国において認められる間接収用の範囲は、いまだ米国の規制的収用における「絶対的収用」(categorical taking)、あるいは「本質的収用」(taking perse)とみなされる財産権に対する100%損失の場合や、財産権の行使が長期間にわたり制約される場合に限られている。そして、財産権の行使が長期間にわたり制約される場合も、韓国の長期未執行都市計画施設は10年であったが、米国の類似判決では32カ月であり、「著しい損失」が発生する時点も、

⁶³ *Metaclad*社はメキシコ政府から誘致されて廃棄物処理事業を創業しようとしたが、処理施設の立地する州・市が操業禁止命令・建設不許可決定を下したため、州・市の措置がNAFTAの収用に当たると主張した事件。仲裁判断は、NAFTAの収用は、財産の使用に対する隠されたもしくは付随的な干渉で、所有者から財産の使用及び合理的に予測可能な経済的便益の、全てもしくは主要な部分をも奪う効果を持つものも含まれるとした。

⁶⁴ アパートの部屋の隅にケーブルテレビ受信機設備の設置を義務付けるニューヨーク州法に対し、最高裁は政府が財産を永久的物理的に占有する(permanent physical occupation)場合には、財産権の「他者を排除して使用、処分する権利」を破壊することになり、規制が重要な公共の便益を追求するものであることや、所有者への経済的影響が軽微であっても、収用が成立すると判断した。保守的な判決と評価されている。

米国の方が韓国より厳格な基準を適用していることがわかる⁶⁵。したがって、韓国でも間接收用の概念を使用していると言っても、その基準は米国に比べてまだ初歩的な段階に過ぎないと言えよう。これに伴い、寄附や開発利益の還元に関連する韓国の制度についても、より綿密な検討が必要であろう。

(図-1) 米国、韓国、NAFTAの間接收用の概念範囲



4. おわりに

韓米FTA協定文をめぐる今後どのような展開が見られるかは予測し難い。いかに精密な法律や条約の条文であっても、解釈の方法や外部的状況の変化により疑義が生じることもあり得るのであり、当初は全く想定できなかった紛争が発生する可能性もあるからである。

また、韓米FTAが不動産市場や都市計画の運用にどのような影響を及ぼすかを詳細に検討する必要もある。もちろん、韓米FTAにより不動産及び都市計画関連制度が無力化するというおそれは杞憂に過ぎない。

ISD手続も、国家を相手として訴訟を提起することが容易にはできないシステムに変化しており、BIT(二国間投資協定)やNAFTAにおける仲裁判断の蓄積を通じ、間接收用の範囲を縮小してきており、最近の判例の動向もまた、国家の正当な規制権限を保障する流れを示している。

そして、韓国の不動産及び都市計画関連規制が米国のそれより厳格であると見ることも

⁶⁵ Tahoe-Sierra Preservation Council, Inc. v. Tahoe Regional Planning Agency, 535 U.S. 302(2002).

できない。米国においても、開発行為に対する寄附や負担金のように開発利益還元のための様々な制度が古くから認められてきた経緯もある。

結論的に言えば、韓国と米国の不動産及び都市計画関連規制は、その本質的な内容と法的原則において大きな違いはないと言えよう。

しかしながら、問題は、法規整合性について問題が提起される可能性である。これまでの韓国は、不動産及び都市計画に関する規制を導入・運用するとき、憲法に基づく法的体系に対する考慮と、法的原則の適用において不十分な点があったのは事実である⁶⁶。

そうした状況下で韓米FTAが発効し、間接収用の概念が適用されると、さしあたり、憲法第23条による損失補償法理との衝突が避けられなくなるであろう。すなわち、これまでの韓国では、間接収用に相当する制限が発生したとしても、直接的な補償を認めない一方で、韓米FTAでは間接収用に対する直接的な補償を認めているのである。また、補償についても、韓国では現金補償のみならず、債券補償、現物補償、代替地補償、買取請求権といったさまざまな補償方法も認めているが、韓米FTAでは、「遅滞なく」そして、「自由に実現でき、かつ、自由に所有権の移転が可能な」補償のみ補償として認めている。

したがって、収用に類似する制限あるいは侵害が発生したとき、憲法第23条を根拠として補償することができるという「収用類似侵害」を認め、補償の方法も韓米FTAに従って制度を整備しない限り、損失補償と補償の方法において韓国の国民と米国の投資者を別途に待遇しなければならないという問題が発生することもあり得るだろう。また、法的原則がきちんと反映されずに制度改正が行われたり、ときには過度あるいは無分別に実施される寄付金や負担金などの不動産及び都市計画関連規制のように、法的・論理的に明確でない政府の行為に対しては国際的に正当性を主張することができないであろう。

以上のように、良かれ悪しかれ、韓米FTAは、韓国の不動産及び都市計画関連の法制と規制を、国際規範、あるいは米国基準で評価するよう強要する面がある。したがって、憲法を基礎として不動産及び都市計画関連の法と制度、規制の全般的な整合性と体系、論理を改めて整備して、改善していくことがグローバル時代の不動産及び都市計画分野の政策が追求しなければならない至急の課題であると言えよう。

以 上

参考文献

- ・キム・ジヨプ「韓米FTAの間接収用条項が不動産法制に及ぼす影響」国土研究院「国土」2012年3月号
- ・菊間 梓「国際法上の間接収用の概念－仲裁判例の分析を中心に－」www.pp.u-tokyo.ac.jp
- ・松本 加代「規制と間接収用－投資協定仲裁判断例が示す主要な着眼点－」経済産業研究

⁶⁶ したがって、開発制限区域や長期未執行都市計画施設に関する憲法不合致決定が下されたわけである。

所ディスカッションペーパー2008年6月

- ・藤倉皓一郎「アメリカにおける史跡保存と「移転できる開発権」ーグランド・セントラル駅開発をめぐる連邦最高裁判所判決の紹介ー」同志社法学 31 卷 5・6 号
- ・福永実「損失補償と互酬性(Reciprocity)」大阪経大論集第 58 卷 4 号～59 卷 3 号
- ・福永実「土地利用規制と損失補償の要否」国土交通政策研究所 PRI Review 第 25 号、2007 年

第4編 関係法令

[韓国の法令]

[周藤利一：訳]

住 宅 法

(住宅取引に関する部分)

2003年5月29日 法律第6916号 新規制定

2012年1月26日 法律第11243号 最新改正

所管：国土海洋部住宅政策課（住宅組合制度）、住宅建設供給課（共同住宅瑕疵、都市型生活住宅、共同住宅管理）、住宅整備課（共同住宅リモデリング）、住宅基金課（住宅供給秩序、国民住宅債券）

第4章 住 宅 の 供 給

第38条（住宅の供給） 事業主体（「建築法」第11条の規定による建築許可を受けて、住宅以外の施設と住宅を、同一の建築物として、第16条第1項の規定による戸数以上、建設及び供給する建築主並びに第29条により使用検査を受けた住宅を事業主体から一括して譲り受けた者を含む。以下、この章において同じ。）は、次の各号で定めるところにより、住宅を建設及び供給しなければならない。この場合、国家有功者、障害者、撤去住宅の所有者その他国土海洋部令で定める対象者に対しては、国土海洋部令で定めるところにより、入居者募集条件等を別に定めて別途に供給することができる。〈改正 2004. 1. 29、2005. 7. 13、2007. 4. 20、2008. 2. 29、2008. 3. 21、2010. 4. 5、2012. 1. 26〉

- 一 事業主体（国、地方自治団体、韓国土地住宅公社及び地方公社を除く。）が入居者を募集しようとする場合には、国土海洋部令で定めるところにより、市長・郡守・区庁長の承認（福利施設の場合には、申告をいう。）を受けること
- 二 事業主体が建設する住宅を供給しようとする場合は、国土海洋部令で定める入居者募集の条件、方法及び手続、入居金（入居予定者が事業主体に納入する住宅価格をいう。以下同じ。）の納付方法、時期及び手続、住宅供給契約の方法及び手続等に適合すること
- 三 事業主体が住宅を供給しようとする場合は、国土海洋部令で定めるところにより、壁紙、床材、厨房用具、照明器具等を除く部分の価格を、別途提示し、これを入居者

が選択することができるようにすべきこと

2 住宅の供給を受けようとする者は、国土海洋部令で定める入居者資格、再当選制限、供給順位等に適合して、住宅の供給を受けなければならない。〈改正 2008. 2. 29〉

3 事業主体が第 1 項第一号の規定により市長・郡守・区庁長の承認を受けようとするとき（事業主体が国、地方自治団体、韓国土地住宅公社及び地方公社である場合には、モデル住宅を建設するときをいう。）には、第 38 条の 3 の規定による建設するモデル住宅に使用される仕上げ資材の規格、性能及び材質を記載した目録表（以下「仕上げ資材目録表」という。）並びにモデル住宅各室の内部を撮影した映像物等を製作し、承認権者に提出しなければならない。〈本項新設 2007. 1. 11、改正 2010. 4. 5〉

4 事業主体は、住宅供給契約締結時に、入居予定者に対し、前項の規定によるモデル住宅に使用された仕上げ資材目録表を提供しなければならない。ただし、入居者募集広告内に、これを表示（インターネットを通じて記載する場合を含む。）した場合は、この限りでない。〈本項新設 2007. 1. 11〉

5 市長・郡守・区庁長は、第 3 項の規定により提出された仕上げ資材目録表及び映像物等を、第 29 条第 1 項の規定による使用検査があった日から、2 年以上保管しなければならない。〈本項新設 2007. 1. 11〉

6 事業主体が、仕上げ資材生産業者の不渡等による製品の品薄等、やむを得ない事由により、第 16 条の規定による事業計画の承認又は第 3 項の規定により提出された仕上げ資材目録表の仕上げ資材と異なって仕上げ資材を施工又は設置しようとする場合には、当初の仕上げ資材と同質以上で設置しなければならない。〈本項新設 2007. 1. 11〉

7 事業主体が前項の規定により仕上げ資材目録表の仕上げ資材と異なる仕上げ資材を施工又は設置しようとする場合には、その事実を、入居予定者に通知しなければならない。〈本項新設 2007. 1. 11〉

第 38 条の 2（住宅の分譲価格制限等） 事業主体が、第 38 条の規定により、一般に供給する共同住宅は、この条で定める基準に従い算定される分譲価格以下で供給（これにより供給される住宅を「分譲価上限制適用住宅」という。以下同じ。）しなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。〈改正 2008. 2. 29、2010. 4. 5〉

一 都市型生活住宅

二 「経済自由区域の指定及び運営に関する特別法」第 4 条により指定及び告示された経済自由区域において建設・供給する共同住宅であつて、同法第 25 条による経済自由区域委員会での外資誘致促進に関連があると認めて、この条による分譲価格制限を適用しないものと審議・議決した場合

三 「観光振興法」第 70 条第 1 項により指定された観光特区において建設・供給する共同住宅であつて、当該建築物の階数が 50 階以上又は高さが 150m 以上である場合

2 前項の分譲価格は、宅地費及び建築費により構成するものとし、具体的な内訳、算定

方式、鑑定評価機関の選定方法等は、国土海洋部令で定める。この場合、宅地費は、次の各号により策定した金額とする。〈改正 2010. 3. 31、2010. 4. 5〉

- 一 公共宅地内において住宅を供給する場合には、当該宅地の供給価格に、国土海洋部令で定める宅地に関連する費用を加算した金額
- 二 公共宅地以外の宅地で住宅を供給する場合には、「不動産価格公示及び鑑定評価に関する法律」により鑑定評価した価額に、国土海洋部令で定める宅地に関連する費用を加算した金額とする。ただし、宅地の購入価格が次の各目のいずれかに該当する場合には、当該購入価格（大統領令で定める範囲内に限る。）に国土海洋部令で定める宅地に関連する費用を加算した金額を宅地費とみなすことができる。この場合、宅地費は、住宅団地全体に同一に適用しなければならない。

ア 「民事執行法」、「国税徴収法」又は「地方税法」による公・競売の落札価格

イ 国、地方自治団体等公共機関から購入した価格

ウ その他実際の売買価格を確認することができる場合として大統領令で定める場合

3 前項の分譲価格の構成項目のうち、建築費は、国土海洋部長官が定めて告示する建築費（以下「基本型建築費」という。）に、国土海洋部令で定めるところにより加算した金額とする。この場合、基本型建築費は、市長・郡守・区庁長が当該地域の特性を勘案して、国土海洋部令で定める範囲内で、別に定めて告示することができる。〈改正 2008. 2. 29、2010. 4. 5〉

4 事業主体は、分譲価上限制適用住宅であって、公共宅地で供給する住宅について、入居者募集承認を受けたときは、入居者募集案に、次の各号（国土海洋部令で定める細分類を含む。）について、分譲価格を公示しなければならない。〈改正 2008. 2. 29〉

一 宅地費

二 工事費

三 間接費

四 その他国土海洋部令で定める費用

5 市長・郡守・区庁長が第 38 条の規定により公共宅地以外の宅地で供給される分譲価上限制適用住宅（「首都圏整備計画法」第 2 条第一号の規定による首都圏等、分譲価格が上昇するおそれが大きい地域であって、大統領令で定める基準に該当する地域内で供給される住宅に限る。）に対し、入居者募集承認を行う場合には、次の各号の区分に従い、分譲価格を公示しなければならない。この場合、第二号ないし第六号の金額は、基本型建築費（市（特別自治道にあつては、特別自治道をいう。）・郡・区別基本型建築費が異なる場合には、市・郡・区別基本型建築費）の項目別価額とする。〈改正 2008. 2. 29、2012. 1. 26〉

一 宅地費

二 直接工事費

三 間接工事費

四 設計費

五 監理費

六 附帯費

七 その他国土海洋部令で定める費用

6 第4項及び前項の規定による公示を行うに当たり、国土海洋部令で定める宅地費及び建築費に加算される費用の公示については、第38条の4の規定による分譲価審査委員会の審査を受けた内訳及び算出根拠を含めなければならない。〈改正 2008. 2. 29〉

[全文改正 2007. 4. 20]

第38条の3（モデル住宅の建築基準） 事業主体が、住宅の販売促進のため、モデル住宅を建設しようとする場合、モデル住宅の内部に使用する仕上げ資材及び家具は、第16条の規定による事業計画承認の内容と同一の仕上げ資材及び家具により施工及び設置しなければならない。

2 事業主体は、モデル住宅の内部に使用する仕上げ資材を、第16条の規定による事業計画承認又は第38条第3項の規定による仕上げ資材目録表と異なる仕上げ資材により設置する場合であって、次の各号のいずれかに該当する場合には、一般人がその該当事項を知ることができるよう、国土海洋部令で定めるところにより、その供給価格を表示しなければならない。〈改正 2008. 2. 29〉

一 分譲価格に含まれない品目をモデル住宅に展示する場合

二 仕上げ資材の生産業者の不渡等による製品の品薄等、やむを得ない場合

3 モデル住宅には、仕上げ資材目録表及び第16条の規定により事業計画承認を受けた書類のうち、平面図及び仕様書を備え置かなければならず、モデル住宅の配置、構造及び維持管理等は、国土海洋部令で定める基準に適合しなければならない。〈改正 2008. 2. 29〉

[本条新設 2007. 1. 11]

第38条の4（分譲価審査委員会の運営等） 市長・郡守・区庁長は、第38条の2の規定に関する事項を審議するため、分譲価審査委員会を設置及び運営しなければならない。

2 市長・郡守・区庁長は、第38条第1項第一号の規定により入居者募集承認を行うに当たり、分譲価審査委員会の審査結果に従い、承認の可否を決定しなければならない。

3 分譲価審査委員会は、住宅関連分野の教授、住宅建設分野又は住宅関連分野の専門的従事者、関係公務員及び弁護士、会計士、鑑定評価士等関係専門家10人以内で構成するものとし、構成手続及び運営に関する事項は、大統領令で定める。〈改正 2010. 4. 5〉

4 分譲価審査委員会の委員は、第1項ないし前項の規定による業務を遂行するに当たり、信義と誠実をもって、公正に審査しなければならない。

[本条新設 2007. 4. 20]

第 38 条の 5 (土地賃貸付及び買戻条件付住宅等の供給) 削除<2009. 4. 22>

※訳注：削除前の条文は下記のとおりだが、「土地賃貸付分譲住宅供給促進のための特別措置法」制定により本条の趣旨は同法に移った。

国、地方自治団体及び地方公社は、大統領令で定める範囲内で、次の各号の住宅を供給することができる。

一 土地賃貸付分譲住宅

土地の所有権は、住宅を分譲した者（分譲した者が土地を賃借して、建設及び分譲した場合には、土地を賃貸した者）が保有し、建物部分に対する所有権は、住宅の分譲を受けた者が保有するものとして分譲する住宅

二 買戻条件付分譲住宅

住宅の入居者が最初に住宅供給契約締結が可能な日から 20 年以内で、大統領令で定める期間内に処分する場合には、事業主体が買戻すことを条件として分譲する住宅。この場合、買戻に関する「民法」第 591 条及び第 593 条ないし第 595 条の規定は、適用しない。

[本条新設 2007. 4. 20]

第 38 条の 6(住宅建設事業等による賃貸住宅の建設等) 事業主体（リモデリングを施行する者を除く。）が次の各号の事項を含む事業計画承認申請書（「建築法」第 11 条第 3 項の許可申請書を含む。以下、この条において同じ。）を提出する場合、事業計画承認権者（建築許可権者を含む。）は、「国土の計画及び利用に関する法律」第 78 条の用途地域別容積率の範囲内で特別市、広域市、特別自治道、市又は郡の条例で定める基準により容積率を緩和して適用することができる。<改正 2012. 1. 26>

一 第 16 条第 1 項による戸数以上の住宅と住宅以外の施設を同一建築物として建築する計画

二 賃貸住宅の建設又は供給に関する事項

2 前項により容積率を緩和して適用する場合、事業主体は、緩和された容積率の 100 分の 60 以下の範囲内で大統領令に定める比率以上に該当する面積を賃貸住宅として供給しなければならない。この場合、事業主体は、賃貸住宅を国土海洋部長官、市・道知事、韓国土地住宅公社又は地方公社（以下「引受人」という。）に供給しなければならず、市・道知事が優先的に引き受けることができる。ただし、市・道知事が賃貸住宅を引き受けない場合、市長・郡守・区庁長が前項の事業計画承認（「建築法」第 11 条の建築許可を含む。以下、この条において同じ。）を申請した事実を市・道知事に通知した後、国土海洋部長官に引受人指定を要請しなければならない。<改正 2010. 4. 5>

3 前項により供給される賃貸住宅の供給価格は、「賃貸住宅法」第 16 条第 3 項により賃貸住宅の売却時に適用する公共建設賃貸住宅の分譲転換価格に算定基準で定める建築費とし、その敷地は引受人に無償寄付したものとみなす。

4 事業主体は、第16条による事業計画承認を申請する前に、あらかじめ、容積率の緩和により建設される賃貸住宅の規模等に関し引受人と協議して、事業計画承認申請書に反映しなければならない。

5 事業主体は、供給される住宅の全部(第32条の住宅組合が設立された場合には、組合員に供給し終わった住宅をいう。)を対象として公開抽選の方法により引受人に供給する賃貸住宅を選定しなければならない。その選定結果を、遅滞なく、引受人に通知しなければならない。

6 事業主体は、賃貸住宅の竣工認可(「建築法」第22条の使用承認を含む。)を受けた後、遅滞なく、引受人に登記を囑託又は申請しなければならない。この場合、事業主体が拒否又は遅延する場合には、引受人が登記を囑託又は申請することができる。

[本条新設 2009. 2. 3]

第39条(供給秩序攪乱禁止) 何人もこの法律により建設・供給される住宅の供給を受け、又は供給を受けさせるため、次の各号のいずれかに該当する証書又は地位を譲渡若しくは譲受(売買、贈与その他権利の変動を伴う一切の行為を含み、相続及び抵当の場合を除く。以下この条において同じ。)し、これを斡旋し、又は譲渡、譲受若しくは斡旋する目的で広告(各種観光物、誘引物、電話、インターネットその他の媒体を通じた行為を含む。)をしてはならず、何人も詐欺その他不正な方法によりこの法律により建設・供給される証書、地位又は住宅の供給を受け、又は供給を受けさせてはならない。〈改正 2011. 9. 16〉

一 第32条の規定により住宅の供給を受けることができる地位

二 第69条の規定による住宅償還社債

三 第75条の規定による入居者貯蓄の証書

四 その住宅の供給を受けることのできる証書又は地位であつて他大統領令で定めるもの

2 国土海洋部長官又は事業主体は、前項の規定に違反して証書又は地位を譲渡又は譲受した者又は詐欺その他不正な方法により証書若しくは地位又は住宅の供給を受けた者に対しては、その住宅供給を申請することができる地位を無効とし、又は既に締結した住宅の供給契約を取り消すことができる。〈改正 2008. 2. 29〉

3 事業主体が第1項の規定に違反した者に対し、大統領令で定めるところにより算定した住宅価格に該当する金額を支払ったときは、その支払った日に事業主体が当該住宅を取得したものとみなす。

4 前項の場合、事業主体が買受人に住宅価格を支払うことができない場合、買受人を知ることができず、住宅価格の受領通知を行うことができない場合等大統領令で定める事由に該当する場合であつて、住宅価格を当該住宅が所在する地域を管轄する裁判所に供託した場合には、当該住宅に入居した者に対し、期限を定めて退去を命ずることができる。

5 国土海洋部長官は、第1項の規定に違反した者に対しては、10年以内の範囲内で、国土海

洋部令で定めるところにより、住宅の入居者資格を制限することができる。〈本項新設 2011.9.16〉

第 40 条（抵当権設定等の制限） 事業主体は、第 16 条第 1 項又は同条第 3 項の事業計画承認を受けて施行する住宅建設事業により建設された住宅及び敷地に対しては、入居者募集公告承認申請日（住宅組合にあつては、事業計画申請日をいう。）以後、入居予定者が当該住宅及び敷地の所有権移転登記を申請することができる日以後 60 日までの間、入居予定者の同意なしに次の各号の一に該当する行為をしてはならない。ただし、当該住宅の建設を促進するため大統領令で定める場合は、この限りでない。〈改正 2007.1.11、2012.1.26〉

- 一 当該住宅又は敷地に抵当権又は仮登記担保権等の担保物権を設定する行為
- 二 当該住宅又は敷地に伝賃権、地上権又は登記された不動産賃借権を設定する行為
- 三 当該住宅又は敷地を売買又は贈与の方法により処分する行為

2 前項の「所有権移転登記を申請することができる日」とは、事業主体が入居予定者に通報した入居可能日をいう。

3 第 1 項の規定による抵当権設定等の制限を行うに当たり、事業主体は、入居予定者の同意なしに譲渡、制限物権の設定、差押、仮差押、仮処分等の目的物となることのできない財産であることを所有権登記に付記登記しなければならない。ただし、事業主体が国、地方自治団体、韓国土地住宅公社等の公共機関である場合又は当該敷地が事業主体の所有でない場合等、大統領令で定める場合は、この限りでない。〈改正 2010.4.5〉

4 前項の規定による付記登記は、住宅建設敷地に対しては、入居者募集公告承認の申請と同時にしなければならない。建設された住宅に対しては、所有権保存登記と同時にしなければならない。この場合、付記登記の内容及び抹消に関する事項は、大統領令で定める。

5 前項の規定による付記登記日後に当該敷地又は住宅を譲受した場合、制限物権を設定した場合又は差押、仮差押、仮処分等をした場合は、その効力を無効とする。ただし、事業主体の経営悪化により入居予定者が当該敷地を譲受する場合等、大統領令で定める場合は、この限りでない。

6 事業主体の財務状況及び金融取引状況が極めて不良な場合等、大統領令で定める事由に該当し、第 76 条の規定により設立された大韓住宅保証株式会社（以下「大韓住宅保証株式会社」という。）が分譲保証を行い、住宅建設敷地を大韓住宅保証株式会社に信託させる場合には、第 1 項及び第 3 項の規定にかかわらず、事業主体は当該住宅建設敷地を信託することができる。

7 前項の規定による大韓住宅保証株式会社の信託の引受に関しては、「資本市場及び金融投資業に関する法律」の規定を適用しない。〈改正 2007.8.3〉

8 第 6 項により事業主体が住宅建設敷地を信託する場合、信託登記日以後、入居予定者が当該住宅建設敷地の所有権移転登記を申請できる日以後 60 日までの期間中、当該信託の

終了を原因とする事業主体の所有権移転登記請求権に対する差押、仮差押及び仮処分は効力がないことを信託契約条項に含めなければならない。〈本項新設 2011. 9. 16〉

9 第 6 項による信託登記日以後、入居予定者が当該住宅建設敷地の所有権移転登記を申請できる日以後 60 日までの期間中、当該信託の終了を原因とする事業主体の所有権移転登記請求権を差押、仮差押又は仮処分の目的物とした場合には、その効力を無効とする。〈本項新設 2011. 9. 16〉

第 41 条（投機過熱地区の指定及び解除） 国土海洋部長官及び市・道知事は、住宅価格の安定のために必要な場合、一定の地域を、住宅政策審議委員会（市・道知事にあつては、市・道住宅政策審議委員会をいう。）の審議を経て、投機過熱地区に指定し、又はこれを解除することができる。この場合、投機過熱地区の指定は、その指定目的を達成することができる最小限の範囲とする。〈改正 2005. 5. 26、2008. 2. 29、2008. 3. 21〉

2 前項の規定による投機過熱地区は、当該地域の住宅価格上昇率が物価上昇率より著しく高い地域であつて、その地域の請約競争率、住宅価格、住宅普及率及び住宅計画等並びに地域住宅市場の状況等を考慮したとき、住宅に対する投機が盛行している地域又は盛行するおそれがある地域のうち国土海洋部令で定める基準を充足する場所でなければならない。〈本項新設 2008. 3. 21〉

3 国土海洋部長官及び市・道知事は、第 1 項の規定により投機過熱地区を指定したときは、遅滞なく、これを公告し、その投機過熱地区を管轄する市長・郡守・区庁長に公告内容を通報しなければならない。この場合、市長・郡守・区庁長は、事業主体に対し、入居者募集公告時に当該住宅建設地域が投機過熱地区に含まれている事実を公告させなければならない。投機過熱地区の指定を解除する場合もまた同じ。〈本項新設 2008. 3. 21〉

4 国土海洋部長官及び市・道知事は、投機過熱地区において第 2 項による指定事由がなくなつたと認める場合には、遅滞なく、投機過熱地区の指定を解除しなければならない。〈本項新設 2008. 3. 21〉

5 第 1 項の規定により国土海洋部長官が投機過熱地区を指定又は解除する場合には、市・道知事の意見を聴かなければならず、市・道知事が投機過熱地区を指定又は解除する場合には、国土海洋部長官に協議しなければならない。〈改正 2008. 2. 29、繰下げ 2008. 3. 21〉

6 国土海洋部長官は、1 年毎に、住宅政策審議委員会の会議を招集し、投機加熱地区として指定された地域別に、当該地域の住宅価格安定状況の変化等を考慮し、投機加熱地区指定の継続の可否を再検討しなければならない。再検討の結果、投機加熱地区の指定解除が必要と認められる場合には、遅滞なく、投機加熱地区の指定を解除しなければならない。〈本項新設 2007. 4. 20、改正 2008. 2. 29、繰下げ 2008. 3. 21〉

7 投機加熱地区の指定を受けた地域の市・道知事又は市長・郡守・区庁長は、投機加熱地区指定後、当該地域の住宅価格が安定する等、指定事由が解消されたものと認められる場合には、国土海洋部長官又は市・道知事に対し、投機加熱地区の指定解除を要請するこ

とができる。〈本項新設 2007. 4. 20、改正 2008. 2. 29、繰下げ 2008. 3. 21〉

8 前項の規定により投機加熱地区の指定解除の要請を受けた国土海洋部長官又は市・道知事は、40 日以内に、住宅政策審議委員会の審議を経て、投機加熱地区指定解除の可否を決定し、その投機加熱地区を管轄する地方自治団体の長に、審議結果を通報しなければならない。〈本項新設 2007. 4. 20、改正 2008. 2. 29、繰下げ 2008. 3. 21〉

9 国土海洋部長官又は市・道知事は、前項の規定による審議の結果、投機加熱地区において、その指定事由がなくなったと認められるときは、遅滞なく、投機加熱地区の指定を解除して、これを公告しなければならない。〈本項新設 2007. 4. 20、改正 2008. 2. 29、繰下げ 2008. 3. 21〉

第 41 条の 2（住宅の転売行為の制限等） 事業主体が建設・供給する住宅の入居者として選定された地位（入居者として選定され、当該住宅に入居することができる権利、資格、地位等をいう。以下同じ。）又は住宅であつて、次の各号の 1 に該当する場合には、10 年以内の範囲内で大統領令で定める期間が経過する前は、これを転売（売買、贈与その他の権利の変動を伴う一切の行為を含むものとし、相続の場合を除く。以下同じ。）し、又はその転売の斡旋をすることができない。この場合、転売制限期間は、住宅の需給状況及び投機のおそれ等を勘案して、大統領令で地域別に異なって定めることができる。〈改正 2005. 12. 23、2008. 3. 28〉

- 一 投機過熱地区内で建設・供給される住宅の入居者として選定された地位
- 二 分譲価上限制適用住宅及び当該住宅の入居者として選定された地位。ただし、「首都圏整備計画法」第 2 条第一号による首都圏以外の地域であつて、投機過熱地区が指定されていない地域又は前条の規定により指定解除された地域のうち公共宅地以外の宅地において建設又は供給される分譲価上限制適用住宅及び当該住宅の入居者として選定された地位については、この限りでない。
- 三 次条の規定により指定された住宅公営開発地区において第 38 条の 2 の規定による分譲価格の制限を受けずに次条第 2 項の規定による公共機関が建設・供給する共同住宅及び当該住宅の入居者として選定された地位

2 前項各号のいずれかに該当し、入居者に選定された者又は前項第二号若しくは第三号に該当する住宅の供給を受けた者の生業上の事情等により転売がやむを得ないと認められる場合であつて大統領令で定める場合には、前項の規定を適用しない。ただし、前項第二号又は第三号に該当する住宅の供給を受けた者については、韓国土地住宅公社(事業主体が地方公社である場合には、地方公社をいう。以下、この条及び第 63 条において同じ。)が当該住宅を優先的に買い取ることができる。〈改正 2005. 12. 23、2010. 4. 5〉

3 第 1 項の規定に違反して住宅の入居者として選定された地位の転売がなされた場合には、事業主体が既に納付された入居金に対し、「銀行法」による銀行の 1 年満期の定期預金平均利率を合算した金額(以下「買取費用」という。この条において同じ。)をその買受

人に支払ったときは、その支払った日に事業主体が当該入居者として選定された地位を取得したものとみなし、前項ただし書の規定により韓国土地住宅公社が分譲価上限制適用住宅を先買する場合の買取費用についても準用する。〈改正 2005. 7. 13、2010. 4. 5、2010. 5. 17〉

4 事業主体が第 1 項第二号又は第三号に該当する住宅を供給する場合には、当該住宅の所有権を第三者に移転することができないことを、所有権に関する登記に附記登記しなければならない。〈改正 2005. 12. 23〉

5 前項の規定による附記登記は、住宅の所有権保存登記と同時に行わなければならない。附記登記には、「この住宅は、最初に所有権移転登記がなされた後は、「住宅法」第 41 条の 2 第 1 項で定める期間が経過する前に、韓国土地住宅公社（第 41 条の 2 第 2 項ただし書の規定により韓国土地住宅公社が優先買取した住宅の供給を受けた者を含む。）以外の者に所有権を移転する一切の行為をなすことができない。」旨を明示しなければならない。〈改正 2005. 7. 13、2010. 4. 5〉

6 韓国土地住宅公社が第 2 項ただし書の規定により優先買取した住宅を供給する場合には、第 4 項の規定を準用する。〈改正 2010. 4. 5〉

[本条新設 2005. 1. 8]

第 41 条の 3（住宅公営開発地区の指定） 国土海洋部長官は、第 41 条の規定による投機加熱地区において造成される公共宅地の中で住宅に対する投機が盛行するおそれがある場合又は公共宅地内の住宅供給の公共性を強化するため必要な場合には、第 84 条の規定による住宅政策審議委員会における次の各号の事項に対する審議を経て、住宅公営開発地区を指定することができる。この場合、公共機関が宅地を譲り受けて、建設・供給しなければならない共同住宅の規模、種類等は、住宅別特性及び住宅の需給状況等を考慮して、異なつて定めることができる。〈改正 2008. 2. 29〉

一 住宅公営開発地区の地域的範囲

二 当該住宅公営開発地区において住宅公営開発の対象とされる住宅の規模、種類等

2 前項の規定により指定された住宅公営開発地区において住宅公営開発の対象とされる住宅を建設・供給するため供給される公共宅地は、次の各号のいずれかによる公共機関(以下、この条において「公共機関」という。)に対し譲渡しなければならない。これを譲受した公共機関は、当該宅地内の住宅建設事業を直接施行しなければならない。ただし、宅地供給の円滑な需給のため、大統領令で定める場合は、この限りでない。〈改正 2010. 4. 5〉

一 国又は地方自治団体

二 韓国土地住宅公社

三 地方公社

3 国土海洋部長官が第 1 項の規定により住宅公営開発地区を指定したときは、第 1 項各号の事項を官報に告示し、管轄市・道知事に通報しなければならない。〈改正 2008. 2. 29〉

4 国土海洋部長官は、住宅公営開発地区の指定後、住宅価格が安定する等、指定事由が

解消したものと認められる場合には、住宅政策審議委員会の審議を経て、住宅公営開発地区の指定を変更又は解除することができる。この場合、前項の規定を準用する。〈改正 2008. 2. 29〉

[本条新設 2005. 12. 23]

～ 中略 ～

第7章 住宅の取引〈本章新設 2004. 1. 29〉

第80条の2（住宅取引の申告） 住宅に対する投機が盛んな地域又は盛んになるおそれがあると判断される地域として住宅政策審議委員会の審議を経て国土海洋部長官が指定する地域（以下「住宅取引申告地域」という。）にある住宅（大統領令で定める共同住宅に限る。以下、この章及び第101条の2において同じ。）に関する所有権を移転する契約（対価がある場合に限るものとし、新規に建設・供給する住宅を新規に取得する場合を除く。以下「住宅取引契約」という。）を締結した当事者は、共同で住宅取引価額等大統領令で定める事項を住宅取引契約の締結日から15日以内に当該住宅の所在地の管轄市長・郡守・区庁長に申告しなければならない。申告した事項を変更する場合もまた同じ。ただし、住宅取引申告地域に指定される前に締結した契約は、「不動産登記特別措置法」第3条又は「公認仲介士の業務及び不動産取引申告に関する法律」第27条による。〈改正 2005. 7. 13、2005. 12. 31、2008. 2. 29、2010. 4. 5〉

2 削除〈2010. 4. 5〉

3 第1項又は前項の規定により申告を受けた市長・郡守・区庁長は、その申告内容を確認した後、申告済証を申告人に直ちに交付しなければならない。

4 申告人が前項の規定による申告済証の交付を受けたときは、「不動産登記特別措置法」第3条第1項の規定による検印を受けたものとみなす。〈改正 2005. 7. 13〉

5 第1項の規定による申告の手續その他必要な事項に関しては、国土海洋部令で定める。〈改正 2008. 2. 29〉

6 国土海洋部長官は、住宅取引申告地域指定後管轄地方自治団体の長の解除要請があった場合又は住宅価格が安定する等指定事由が解消したものと認められる場合には、住宅政策審議委員会の審議を経て、住宅取引申告地域の指定を解除しなければならない。〈改正 2008. 2. 29〉

[本条新設 2004. 1. 29]

第80条の3（申告内訳の調査等） 市長・郡守・区庁長は、前条第1項の規定による申告事項が漏落している場合又は正確でないと判断される場合には、申告人に申告内容を補完させ、又は申告した事項の事実の有無を確認するため、所属公務員をして申告人に契約書

及び大統領令で定める取引代金支払証明資料等関連資料の提出等を要求させる等、必要な措置をとることができる。〈改正 2011. 9. 16〉

2 市長・郡守・区庁長は、申告済証の交付日から 15 日以内に当該住宅の所在地を管轄する税務署の長に前項の規定による申告事項を通報しなければならない、通報を受けた税務署の長は、当該申告事項を国税又は地方税賦課のための課税資料として活用することができる。

[本条新設 2004. 1. 29]

～ 中略 ～

第 10 章 補 則

第 89 条の 2 (分譲権転売等に対する申告褒賞金) 市・道知事は、第 41 条の 2 の規定に違反して分譲権等を転売した者又は転売の斡旋をした者を主務官庁に申告した者に対し、大統領令で定めるところにより、褒賞金を支払うことができる。〈改正 2008. 2. 29、2011. 9. 16〉

[本条新設 2005. 12. 23]

～ 中略 ～

第 11 章 罰 則

第 96 条 (罰 則) 次の各号のいずれかに該当する者は、3 年以下の懲役又は 3 千万ウォン以下の罰金に処する。〈改正 2005. 1. 8、2005. 12. 23、2011. 9. 16〉

- 一 第 39 条第 1 項の規定に違反した者
- 二 第 41 条の 2 第 1 項の規定に違反して、入居者として選定された地位又は住宅を転売した者又はその転売を斡旋した者
- 三 第 42 条第 4 項に違反してリモデリング住宅組合が設立認可を受ける前に又は入居者代表会議が所有者全員の同意を受ける前に施工者を選定した者及び施工者として選定された者
- 四 第 42 条第 5 項に違反して競争入札の方法によらずに施工者を選定した者及び施工者として選定された者

第 98 条 (罰 則) 次の各号のいずれかに該当する者は、1 年以下の懲役又は 1 千万ウォン以下の罰金に処する。〈改正 2007. 1. 11、2009. 2. 3〉

- 一 第 13 条又は第 57 条の規定による営業停止又は資格停止期間中に営業をした者
- 二 故意又は過失により第 22 条の規定に違反して設計又は施工することにより、事業主

- 体又は入居者に損害を発生させた者
- 三 故意又は過失により第 24 条第 2 項の規定による監理業務を怠り、違法な住宅建設工事を施行することにより、事業主体又は入居者に損害を発生させた者
 - 四 第 24 条第 5 項の規定に違反して、是正通知を受けても継続して住宅建設工事を施工した施工者及び事業主体
 - 五 第 34 条第 3 項の規定による会計監査を受けなかった者
 - 六 第 42 条第 2 項及び第 3 項の規定に違反した者(同条第 2 項各号の行為のうち申告対象行為を申告せずに行った者を除く。)
 - 七 第 43 条第 9 項の規定に違反して、不正に財物又は財産上の利益を取得又は供与した者<追加 2007. 1. 11>
 - 八 第 54 条の規定による営業停止期間中に営業をした者又は住宅管理業の登録が抹消された後、営業をした者
 - 九 第 56 条の規定により住宅管理士等の資格を取得しない者が管理事務所長の業務を遂行した者又は遂行させた者
 - 十 第 59 条第 1 項又は第 90 条第 1 項の規定による調査又は検査を拒否、妨害又は忌避した者
 - 十一 第 88 条の規定に違反して、登録証等の貸与等をした者
 - 十二 第 91 条の規定による工事中止等の命令に違反した者

第 101 条 (過怠料) 第 80 条の 3 の規定により申告人に提出を要求した取引代金支払証明資料を提出しなかった者及び虚偽に取引代金支払証明資料を提出した者は、2,000 万ウォン以下の過怠料に処する。<本項新設 2011. 9. 16>

2 次の各号のいずれかに該当する者は、1,000 万ウォン以下の過怠料に処する。<改正 2011. 9. 16>

- 一 第 43 条第 6 項の規定に違反して、共同住宅の管理業務を引継しなかった者
- 二 第 47 条第 2 項の規定に違反して、策定又は変更された長期修繕計画に従い主要施設を交換又は補修しなかった入居者代表会議の代表者

3 次の各号のいずれかに該当する者は、500 万ウォン以下の過怠料に処する。<改正 2005. 1. 8、2005. 7. 13、繰下げ 2007. 1. 11、改正 2009. 2. 3、2010. 4. 5、2011. 9. 16、2012. 1. 26>

- 一 第 16 条第 10 項の規定による申告をしなかった者
- 二 第 24 条第 3 項の規定による報告をしなかった監理者又は虚偽の報告をした監理者
- 三 第 38 条第 2 項の規定に違反して、住宅の供給を受けた者
- 四 第 42 条第 1 項の規定に違反して、共同住宅を管理した者
- 五 第 42 条第 2 項各号の行為を申告せずに行った者
- 六 第 43 条第 3 項の規定による入居者代表会議の構成申告をしなかった者
- 七 第 43 条第 4 項の規定による自治管理機構を構成しなかった者

- 八 第 45 条第 3 項による公開をしない者
 - 九 46 条第 1 項の規定による瑕疵補修をしなかった者
 - 十 第 47 条の規定による長期修繕計画を樹立しなかった者
 - 十一 第 49 条の規定による安全管理計画を樹立及び施行しなかった者又は教育を受けなかった者
 - 十二 第 51 条の規定による長期修繕充当金を積み立てなかった者
 - 十三 第 53 条第 1 項の規定による住宅管理業の登録事項の変更申告をしなかった者
 - 十四 第 55 条第 4 項の規定による申告をしなかった者
 - 十四の二 第 55 条の 2 第 3 項による保証保険等に参加した事実を立証する書類を提出しない者
 - 十五 第 58 条の規定による教育を受けなかった者
 - 十六 第 59 条第 1 項又は第 90 条第 1 項の規定による報告又は資料提出等の命令に違反した者
 - 十七 第 80 条の 2 の規定による申告をしなかった者及び怠った者（共同申告を拒否した者を含む。）
 - 十八 第 80 条の 3 の規定により申告人に提出を要求した取引代金支払証明資料以外の資料を提出しなかった者及び虚偽の資料を提出した者
- 4 第 1 項から前項までの規定による過怠料は、大統領令で定めるところにより、国土海洋部長官又は地方自治団体の長が賦課する。〈改正 2007. 1. 11、2008. 2. 29、繰下げ 2011. 9. 16〉
- 5 削除〈2009. 2. 3〉
- 6 削除〈2009. 2. 3〉

第 101 条の 2（過怠料） 第 80 条の 2 の規定による申告を虚偽に行った者に対しては、当該住宅に対する取得税（取得税が非課税、免除又は軽減される場合には、非課税、免除及び軽減がない場合に納付しなければならない取得税額相当額をいう。）の 5 倍以下に相当する金額の過怠料を賦課する。〈改正 2009. 2. 3、2011. 9. 16〉

2 前項の規定による過怠料は、大統領令で定めるところにより、市長・郡守・区庁長が賦課する。〈改正 2009. 2. 3〉

3 削除〈2009. 2. 3〉

[本条新設 2004. 1. 29]

住宅法施行令

(住宅取引に関する部分)

2003年11月29日 大統領令第18146号 新規制定

2013年1月9日 大統領令第24307号 最新改正

所管：国土海洋部住宅政策課(住宅組合制度)、住宅基金課(住宅供給秩序及び国民住宅債券)、住宅整備課(共同住宅リモデリング)、住宅建設供給課(都市型生活住宅、共同住宅管理及び共同住宅瑕疵)

第4章 住宅の供給

第42条の2(宅地購入価格の範囲及び分譲価格公示地域) 削除<2009.4.21>

2 法第38条の2第2項ただし書の「大統領令で定める範囲内」とは、法第38条の2第2項第二号本文の規定による「不動産価格公示及び鑑定評価に関する法律」により鑑定評価した価額の100分の120に相当する金額又は個別公示地価の100分の150に相当する金額以内をいう。<改正2008.2.29、2009.4.21、2012.3.13>

3 事業主体が法第38条の2第2項ただし書の規定により前項の規定による金額以内の金額を宅地費として認定を受けようとする場合には、市長、郡守又は区庁長に、「不動産価格公示及び鑑定評価に関する法律」により鑑定評価を申請しなければならない。この場合、鑑定評価の実施に関する具体的な事項は、法第38条の2第1項の鑑定評価の例による。<改正2009.4.21、2010.7.6>

4 法第38条の2第2項第二号の規定による公共機関は、次の各号のいずれかに該当する機関をいう。<改正2009.4.21>

- 一 国
- 二 地方自治団体
- 三 「公共機関の運営に関する法律」第5条の規定により公企業、準政府機関又はその他公共機関として指定された機関
- 四 「地方公企業法」による地方直営企業、地方公社又は地方公団

5 法第38条の2第2項第二号ウ目の「大統領令で定める場合」とは、「不動産登記法」による不動産登記簿に当該宅地の取引価格が記載されている場合をいう。<改正2009.4.21>

6 法第38条の2第5項前段の「大統領令で定める基準に該当する地域」とは、次の各号のいずれかに該当する地域をいう。<改正2008.2.29>

- 一 「首都圏整備計画法」第2条第一号の規定による首都圏内の投機加熱地区(法第41

条の規定により投機加熱地区として指定された地域をいう。以下同じ。)

二 次の各目のいずれかに該当する地域であつて、法第 84 条の規定による住宅政策審議委員会の審議を経て、国土海洋部長官が指定する地域

ア 「首都圏整備計画法」第 2 条第一号の規定による首都圏外の投機加熱地区のうち、その地域の住宅価格の上昇率、住宅の請約競争等を考慮し、国土海洋部長官が告示する基準に該当する地域

イ 当該地域を管轄する市長、郡守又は区庁長が住宅価格の上昇率又は住宅の請約競争が著しく上昇するおそれ大きいと判断して、国土海洋部長官に指定を要請する地域

[本条新設 2007. 7. 30]

第 42 条の 3 (注意文言の明示) 市長、郡守又は区庁長は、入居者募集承認を行う場合には、事業主体に対し、入居者募集公告案に「分譲価格の項目別公示内容は、事業に実際に要した費用と異なることがある。」旨の文言を明示させなければならない。

2 国、地方自治団体、韓国土地住宅公社又は地方公社である事業主体は、入居者募集公告案に「分譲価格の項目別公示内容は、事業に実際に要した費用と異なることがある。」旨の文言を明示しなければならない。〈改正 2009. 9. 21〉

[本条新設 2007. 7. 30]

第 42 条の 4 (委員会の設置・運営) 市長、郡守又は区庁長は、法第 16 条の規定による事業計画承認申請(「都市及び住居環境整備法」第 28 条の規定による事業施行認可、「建築法」第 8 条の規定による建築許可を含む。)があつた日から 20 日以内に、法第 38 条の 4 第 1 項の規定による分譲価格審議委員会(以下、この条において「委員会」という。)を設置して運営しなければならない。

2 事業主体が国、地方自治団体、韓国土地住宅公社又は地方公社である入居者募集公告案に「分譲価格の項目別公示内容は、事業に実際に要した費用と異なることがある。」旨の文言を明示しなければならない。〈改正 2009. 4. 21〉

[本条新設 2007. 7. 30]

第 42 条の 5 (機能) 委員会は、次の各号の事項を審議する。〈改正 2009. 9. 25〉

一 法第 38 条の 2 第 1 項の規定による分譲価格及びバルコニー拡張費用算定の適正性の有無

二 法第 38 条の 2 第 4 項及び同条第 5 項の規定による分譲価格公示内訳の適正性の有無

三 法第 38 条の 2 第 3 項後段の規定による・郡・区別基本型建築費算定の適正性の有無

四 分譲価格上限制適用住宅に関する第 2 種国民住宅債券購入予定上限額算定の適正性の有無

五 分譲価上限適用住宅の転売行為制限に関する近隣地域の住宅売買価格算定の適正性の有無<本号新設 2009. 9. 25>

[本条新設 2007. 7. 30]

第 42 条の 6 (構成) 委員会は、民間委員を 6 名以上含めなければならない。

2 委員会の委員長は、市長、郡守又は区庁長が民間委員の中から 1 名を指名する。

3 市長、郡守又は区庁長は、住宅建設分野に関する学識及び経験が豊富な者であって、次の各号のいずれかに該当する者を前項の規定による民間委員として委嘱する。この場合、次の各号に該当する委員は、1 名以上とする。<改正 2010. 7. 6>

一 法学、経済学、不動産学等住宅分野に関する学問を専攻した者であって、「高等教育法」による大学で助教授以上の職に 1 年以上在職した者

二 弁護士、会計士、鑑定評価士又は税理士の職に 1 年以上勤務した者

三 土木、建築又は住宅分野の業務に 5 年以上従事した者

四 住宅管理士として共同住宅管理事務所長の職に 5 年以上勤務した者<本号追加 2010. 7. 6>

4 市長、郡守又は区庁長は、次の各号のいずれかに該当する者を、民間委員以外の委員(以下「公共機関の委員」として委嘱する。この場合、次の各号に該当する委員は、1 名以上とする。

一 国又は地方自治団体に住宅事業の許認可等関連業務を遂行する 5 級以上の公務員であって、当該機関の長から推薦を受けた者。ただし、当該地方自治団体に所属する公務員の場合には、推薦を要しない。

二 韓国土地住宅公社又は地方公社で住宅事業に関する業務に従事している役職員であって、当該機関の長から推薦を受けた者

5 第 3 項の規定による民間委員の任期は 2 年とし、再任することができる。

[本条新設 2007. 7. 30]

第 42 条の 7 (会議) 委員会の会議は、市長、郡守若しくは区庁長又は委員長が必要と認める場合に招集する。

2 市長、郡守又は区庁長は、会議の開催日から 2 日前までに会議に関する事項を委員に通知しなければならない。

3 委員会は、在籍委員の過半数の出席により開会し、出席委員の過半数の賛成により議決する。

4 委員長は、委員会の議長となる。ただし、委員長がやむを得ない事由によりその職務を遂行することができないときは、委員長があらかじめ指名した委員がその職務を代行する。

5 市長、郡守又は区庁長は、委員会の事務を処理するため、当該地方自治団体の住宅業

務関連職員のうち1名を幹事として選定しなければならない。

6 委員会の会議進行は、公開しない。ただし、委員会の議決がある場合には、これを公開することができる。

[本条新設 2007. 7. 30]

第 42 条の 8 (委員以外の者の出席等) 委員長は、第 42 条の 5 各号の事項を審議するため必要と認める場合、当該事業場の事業主体、関係人又は参考人を委員会の会議に出席させて意見を聴き、又は関係資料の提出等必要な協力を要請することができる。

2 委員会の会議事項に関し、市長、郡守又は区庁長及び事業主体は、委員長の承認を受けて会議に出席して発言することができる。

3 委員長は、委員会で審議及び議決された結果を、遅滞なく、市長、郡守又は区庁長に提出しなければならない。

[本条新設 2007. 7. 30]

第 42 条の 9 (委員の代理出席) 公共機関の委員は、やむを得ない事由があるときは、当該職位に相当する公務員又は公社の役職員を指名して、代理出席させることができる。

[本条新設 2007. 7. 30]

第 42 条の 10 (委員の義務等) 委員は、会議の過程その他の職務遂行上知ることとなった事項であって公開しないこととした事項を漏洩してはならず、委員会の品位を損なう行為をしてはならない。

2 次の各号のいずれかに該当する委員は、当該審議対象案件の審議及び議決から除外される。

一 当該審議案件に関し、役務又はその他の方法により直接又は相当の程度で関与した場合

二 当該審議案件に関し、直接又は相当の利害関係がある場合

3 前項各号のいずれかに該当する委員は、自ら当該案件の審議から回避しなければならない。ただし、会議開催日前までにこれを幹事に通報しなければならない。

4 市長、郡守又は区庁長は、次の各号のいずれかに該当する民間委員がいる場合には、その委員を解職することができ、解職された委員の後任として委嘱された委員の任期は、前任者の残任期間とする。

一 法第 38 条の 4 第 4 項の規定に違反した場合

二 第 1 項の規定に違反した場合

三 第 2 項各号のいずれかに該当するにもかかわらず、回避申請をしなかった場合

四 海外出張、疾病、事故等により 6 月以上委員会の職務を遂行できない場合

5 市長、郡守又は区庁長は、前項各号のいずれかに該当する公共機関の委員がいる場合

には、当該機関の長から第 46 条の 6 第 4 項各号に該当する者の推薦を受けて、委員会の委員として指名することができる。ただし、当該地方自治団体に所属する公務員の場合には、推薦なしに指名することができる。

[本条新設 2007. 7. 30]

第 42 条の 11 (会議録等) 幹事は、委員会の会議時に次の各号の事項を会議録として作成し、「公共記録物の管理に関する法律」により保存しなければならない。

- 一 開会日時、場所及び公開の有無
- 二 出席委員の署名簿
- 三 上程された議案及び審議結果
- 四 その他主要な論議事項等

2 委員会の会議に出席した委員に対しては、予算の範囲内で手当及び旅費を支給することができる。ただし、公務員である委員がその所管業務に直接関連して出席する場合は、この限りでない。

[本条新設 2007. 7. 30]

第 42 条の 12 (運営細則) この令に規定する事項のほか、委員会の運営に関し必要な事項は、市長、郡守又は区庁長が定める。

[本条新設 2007. 7. 30]

第 42 条の 13 (土地賃貸付分譲住宅の供給) 削除<2009. 10. 19>

第 42 条の 14 (買戻条件付分譲住宅の買戻期間・買戻価格等) 削除<2009. 10. 19>

第 42 条の 15 (買戻条件付分譲住宅の再供給等) 削除<2009. 10. 19>

※訳注：上記 3 つの条文の内容は、土地賃貸付分譲住宅供給促進のための特別措置法（2009 年 4 月 22 日法律第 9633 号）制定により同法及びその下位法令に移された。削除前の条文は下記のとおり。

第 42 条の 13 (土地賃貸付分譲住宅の供給) 法第 38 条の 5 第一号の規定による土地賃貸付分譲住宅(以下「土地賃貸付分譲住宅」という。)を分譲する者(分譲した者が土地を賃借して建設して分譲した場合には、土地を賃貸した者をいう。以下、この条において「土地所有者」という。)は、その住宅の分譲を受けた者のために、その建物の区分所有権を目的として存続期間を 30 年とする地上権を設定しなければならない。

2 土地所有者は、その住宅の分譲を受けた者に対し、住宅の戸別供給面積に相当する土地利用持分に関する地代を請求することができる。この場合、地代は、1 年の範囲内で一定

期間毎に分割して納付するものとしなければならない。

3 前項の規定による地代は、当該地域の供給価格に宅地造成に要した資本費用等を考慮して算定しなければならない。

4 土地所有者は、その住宅の分譲を受けた者と地代に関する約定を締結した場合又は地代の増額に関する約定を締結した後2年以内には、地代の増額を請求することができず、2年が経過した後、地代の増額を請求する場合にあっても、その増額率は、特別自治道、市、郡又は区の平均地価上昇率を考慮して算定するものとし、「住宅賃貸借保護法施行令」第2条第1項の規定による借賃等の増額請求限度比率を超過してはならない。

[本条新設 2007. 7. 30]

第42条の14(買戻条件付分譲住宅の買戻期間・買戻価格等) 法第38条の5第二号の「大統領令で定める期間」とは、20年をいう。

2 法第38条の5第二号の規定による買戻条件付分譲住宅(以下「買戻条件付分譲住宅」という。)の入居者が買戻条件付分譲住宅を、その買戻条件に従い事業主体に処分しようとする場合には、処分予定日の3月前までに、その内容を通知しなければならない。

3 買戻条件付分譲住宅を供給する事業主体がその住宅を入居者から買い戻す場合において、買戻価格に関する事項は、法第38条の5第二号の買戻条件に含めなければならない。この場合、買戻価格は、当該買戻条件付分譲住宅の供給価格に買戻日までの「銀行法」による金融機関の1年満期定期預金平均利子率を合算した金額及び「不動産価格公示及び鑑定評価に関する法律」第17条の規定により買戻日に最も近い時点で公示された共同住宅価格のうち低い金額によらなければならない。

[本条新設 2007. 7. 30]

第42条の15(買戻条件付分譲住宅の再供給等) 法第38条の5の規定により供給した買戻条件付分譲住宅を買い戻した場合には、買戻条件付分譲住宅以外の住宅として供給し、又は従前の供給条件と異なって買戻条件付分譲住宅として再度供給することができる。

[本条新設 2007. 7. 30]

第42条の16(住宅建設事業等による賃貸住宅の割合等) 法第38条の6第2項前段の「大統領令で定める割合」とは、100分の30以上100分の60以下の範囲内で市・道の条例で定める割合をいう。

2 国土海洋部長官は、法第38条の6第2項ただし書により市長・郡守・区庁長から引受人指定の要請を受けた場合、30日以内に引受人を指定して市・道知事に通報しなければならない。国土海洋部長官から通報を受けた市・道知事は、遅滞なく、国土海洋部長官が指定した引受人と賃貸住宅の引受に関して協議しなければならない。

[本条新設 2009. 4. 21]

第43条(譲渡が禁止された証書等) 法第39条第1項第四号の「大統領令で定めるもの」

とは、次の各号の1に該当するものをいう。

- 一 市長、郡守又は区庁長が発行した無許可建築物確認書、建物撤去予定証明書又は建物撤去確認書
- 二 公共事業の施行による移転対策により住宅の供給を受けることができる地位の確認書又は移転対策対象者確認書

2 事業主体は、法第39条第1項の規定に違反した者に対し、次の各号の金額を合算した金額から減価償却費（「法人税法施行令」第26条の規定による定額法に準ずる方法により計算した金額をいう。）を控除した金額を支払ったときは、法第39条第3項の規定により、その支払った日に当該住宅を取得したものとみなす。〈改正2005.3.8〉

- 一 入居金
- 二 融資金の償還元金
- 三 第一号及び前号の金額を合算した金額の生産者物価上昇率を乗じた金額

3 法第39条第1項第四号の「大統領令で定める事由に該当する場合」とは、次の各号の1に該当する場合をいう。

- 一 買収人を知ることができず、住宅価額受領の通知を行うことができない場合
- 二 買収人に対し、住宅価額の受領を3回以上通知（通知日から次の通知日までの期間が1月以上でなければならない。）したが、買収人が受領を拒否した場合
- 三 買収人が住所地に3月以上居住しておらず、住宅価額の受領が不可能な場合
- 四 住宅の差押又は仮差押により買収人に住宅価額を支払うことができない場合

第44条（入居者の同意なしに抵当権設定等を行うことができる場合等） 削除〈2009.4.21〉

2 法第40条第1項ただし書の「大統領令で定める場合」とは、次の各号のいずれかに該当する場合をいう。〈改正2005.3.8、2006.3.29、2006.11.7、2008.2.29、2010.11.15〉

- 一 当該住宅の入居者に対し、住宅購入資金の一部を融資する目的で、国民住宅基金又は次の各目の金融機関から住宅建設資金の融資を受ける場合
 - ア 「銀行法」による銀行
 - イ 「中小企業銀行法」による中小企業銀行
 - ウ 「相互貯蓄銀行法」による相互貯蓄銀行
 - エ 「保険業法」による保険会社
 - オ その他の法律により金融業務を行う機関であつて、国土海洋部令で定めるもの
- 二 当該住宅の入居者に住宅購入資金の一部を融資する目的で金融機関から住宅購入資金の融資を受ける場合
- 三 事業主体が破産（「債務者回生及び破産に関する法律」等による裁判所の決定及び認可を含む。以下同じ。）、合併、分割、登録抹消、営業停止等の事由により事業を施行することができなくなり、事業主体が変更される場合

第 45 条（付記登記等） 法第 40 条第 3 項の規定による付記登記には、同条第 4 項後段の規定による敷地の場合、「この土地は、住宅法により入居者を募集した土地（住宅組合の場合には、住宅建設事業計画承認が申請された土地をいう。）であって、入居予定者の同意を得ずには、当該土地について譲渡又は制限物権を設定し、又は差押、仮差押、仮処分等、所有権に制限を加える一切の行為を行うことができない。」という内容を明示し、住宅の場合、「この住宅は、不動産登記法により所有権保存登記を了した住宅であって、入居予定者の同意を得ずに当該住宅について譲渡又は制限物権を設定し、又は差押、仮差押、仮処分等、所有権に制限を加える一切の行為を行うことができない。」という内容を明示しなければならない。〈改正 2005. 3. 8〉

2 事業主体は、法第 40 条第 4 項後段の規定により住宅建設事業計画承認が取り消された場合又は入居予定者が所有権移転登記を申請した場合を除き、前項の規定による付記登記を抹消することができない。ただし、所有権移転登記を申請することができる日から 60 日が経過したときは、この限りでない。

3 法第 40 条第 3 項ただし書の「大統領令で定める場合」とは、次の各号の場合をいう。〈改正 2005. 3. 8、2006. 2. 24、2009. 9. 21、2010. 7. 6〉

一 敷地の場合 次の各目のいずれかに該当する場合。この場合、エ目又はオ目に該当する場合であって、裁判所の判決が確定し、所有権を確保したとき又は権利が抹消されたときは、遅滞なく、第 1 項による付記登記をしなければならない。

ア 事業主体が国、地方公共団体、韓国土地住宅公社又は地方公社である場合

イ 事業主体が「宅地開発促進法」等関係法令により造成された宅地の供給を受けて住宅を建設する場合であって、当該敷地の地籍整理がなされず、所有権を確保することができない場合。この場合、敷地の地籍整理が完了したときは、遅滞なく、第 1 項の規定による付記登記をしなければならない。

ウ 組合員が住宅組合に敷地を信託した場合

エ 当該宅地が次の 1) から 3) までのいずれかに該当する場合。ただし、2) および 3) の場合には法第 18 条の 3 第 2 項及び第 3 項による鑑定評価額を供託しなければならない。

1) 法第 18 条の 2 又は第 18 条の 3 による売渡請求訴訟（以下、この二項において「売渡請求訴訟」という。）を提起して裁判所の勝訴判決（判決が確定することを要しない。）を受けた場合

2) 当該敷地の所有権確認が困難であり、売渡請求訴訟を提起した場合

3) 事業主体が所有権を確保することができない敷地であって、法第 16 条により最初に住宅建設事業計画承認を受けた日以後所有権が第三者に移転された敷地に対し売渡請求訴訟を提起した場合

オ 事業主体が所有権を確保した敷地に抵当権、仮登記担保権、伝賃権、地上権及び登記される不動産賃借権が設定された場合であって、これら権利の抹消訴訟を提起し

て勝訴判決（判決が確定することを要しない。）を受けた場合。

- 二 住宅の場合 当該住宅の入居者として選定された地位を取得した者がいない場合
- 4 法第 40 条第 5 項ただし書の「大統領令で定める場合」とは、次の各号の場合をいう。
 - 一 第 44 条第 2 項第一号又は第二号に該当し、当該敷地に抵当権等を設定する場合
 - 二 第 44 条第 2 項第三号に該当し、他の事業主体が当該敷地を譲り受けた場合又は施工保証者若しくは入居予定者が当該敷地の所有権を確保して、差押、仮差押、仮処分等を行う場合
- 5 法第 40 条第 6 項の「大統領令で定める事由」とは、次の各号の 1 に該当する場合をいう。
 - 一 最近 2 年間連続した経常損失により自己資本が侵食された場合
 - 二 資産に対する負債の比率が 500%を超過する場合
 - 三 事業主体が法第 40 条第 3 項の規定による付記登記を行わず、法第 76 条の規定による大韓住宅保証株式会社（以下「大韓住宅保証株式会社」という。）に当該宅地を信託しようとする場合

第 45 条の 2（転売行為制限期間及び転売がやむを得ない場合） 法第 41 条の 2 第 1 項第一号の規定を適用するに当たり、「大統領令で定める期間」とは、投機加熱地区内で建設・供給される住宅（法第 41 条の 2 第 1 項第二号の規定に該当する場合の住宅を除く。）の入居者募集をして、最初に住宅供給契約の締結が可能な日から、次の各号のいずれかの期間に到達したときをいう。〈改正 2007. 7. 30〉

- 一 「首都圏整備計画法」第 2 条第一号の規定による首都圏（以下「首都圏」という。）、忠清圏（大田広域市、忠清北道及び忠清南道）の行政区域に属する地域の場合 当該住宅（建築物についてのみ所有権移転登記をする場合には、当該建築物）に対する所有権移転登記を完了したとき。この場合、転売制限期間は、5 年を超過してはならない。
- 二 前号以外の地域の場合 1 年

2 法第 41 条の 2 第 1 項第二号の規定を適用するに当たり、「大統領令で定める期間」とは、分譲価格上限制適用住宅の入居者募集をして、最初に住宅供給契約の締結が可能な日から、別表 2 の 2 による期間に到達したときをいう。ただし、別表 2 の 2 による期間が 3 年以内の場合であって、その期間が経過する前に当該住宅（建築物について所有権移転登記をする場合には、当該建築物をいう。以下、この項において同じ。）に対する所有権移転登記を完了した場合には、所有権移転登記を完了したときに、その期間に到達したものとみなし、別表 2 の 2 による期間が 3 年を超過する場合であって、3 年以内に当該住宅に対する所有権移転登記を完了した場合には、所有権移転登記を完了したときに 3 年が経過したものとみなす。〈改正 2006. 2. 24、2007. 7. 30、2008. 6. 13、2008. 12. 9、2009. 3. 18、2009. 9. 25〉

- 一 削除〈2009. 9. 25〉
- 二 削除〈2009. 9. 25〉

3 法第 41 条の 2 第 1 項第三号の規定を適用するに当たり、「大統領令で定める期間」とは、当該住宅の入居者募集をして、最初に住宅供給契約の締結が可能な日から、次の各号のいずれかの期間に到達したときをいう。〈改正 2006. 2. 24〉

- 一 住居専用面積が 85 m²以下の住宅 5 年
- 二 住居専用面積が 85 m²を超過する住宅 3 年

4 法第 41 条の 2 第 2 項本文の「大統領令で定める場合」とは、次の各号のいずれかに該当し、事業主体（法第 41 条の 2 第 1 項第二号又は第三号に該当する住宅の場合には、韓国土地住宅公社をいう。ただし、事業主体が地方公社の場合には、地方公社をいう。）の同意を受けた場合をいう。〈改正 2006. 2. 24、2006. 11. 7、2008. 12. 9、2009. 3. 18、2009. 9. 21〉

- 一 世帯員（世帯主が含まれた世帯の構成員をいう。以下、この条において同じ。）が勤務若しくは生業上の事情又は疾病治療、就学若しくは結婚により、世帯員全員が他の広域市、市又は郡（広域市の管轄区域にある郡を除く。）に移転する場合。ただし、首都圏に移転する場合を除く。
- 二 相続により取得した住宅に世帯員全員が移転する場合
- 三 世帯員全員が海外に移転する場合又は 2 年以上の期間海外に滞在しようとする場合
- 四 離婚により入居者として選定された地位又は住宅を、その配偶者に移転する場合
- 五 「公益事業のための土地等の取得及び補償に関する法律」第 78 条第 1 項の規定により公益事業の施行により住居用建築物を提供した者が事業施行者から移住対策用住宅の供給を受けた場合（事業施行者の斡旋により供給を受けた場合を含む。）として市長、郡守又は区庁長が確認する場合
- 六 法第 41 条の 2 第 1 項第二号又は第三号に該当する住宅の所有者が国、地方公共団体及び金融機関（第 44 条第 2 項第一号各目の金融機関をいう。）に対する債務を履行することができず、競売又は公売が施行される場合
- 七 入居者として選定された地位又は住宅の一部をその配偶者に贈与する場合〈本号新設 2009. 3. 18〉

[本条新設 2005. 3. 8]

第 45 条の 3（住宅公営開発地区の指定のための審議事項等） 法第 41 条の 3 第 1 項第二号の「住宅の規模及び種類等」とは、次の各号の事項をいう。〈改正 2008. 2. 29〉

- 一 住宅の規模及び種類
- 二 住宅公営開発事業の施行者
- 三 その他住宅公営開発事業の施行のため必要と認めて国土海洋部長官が審議に付す事項

2 法第 41 条の 3 第 2 項ただし書の「大統領令で定める場合」とは、「宅地開発促進法施行令」第 13 条の 2 第 5 項第五号及び第五号の二の規定により宅地開発事業の施行者が随意契約の方法により宅地を供給する場合をいう。

[本条新設 2006. 2. 24]

第 6 章の 2 住宅の取引<新設 2004. 3. 29>

第 107 条の 2 (住宅取引申告地域の指定等) 法第 80 条の 2 第 1 項の規定により、国土海洋部長官は、次の各号のいずれかに該当する地域を住宅取引申告地域として指定することができる。<改正 2005. 3. 8、2008. 2. 29、2008. 12. 9、2010. 7. 6>

- 一 指定する日が属する月の直前月(以下「直前月」という。)の「建築法施行令」別表 1 第 2 号ア目のアパート(以下「アパート」という。)の売買価格上昇率が 1.5%以上の地域
- 二 直前月から遡及して 3 月間のアパート又は連立住宅の売買価格上昇率が 3%以上の地域
- 三 直前月から遡及して 1 年間のアパート又は連立住宅の売買価格上昇率が全国のアパート又は連立住宅の売買価格上昇率の 2 倍以上の地域
- 四 直前月から遡及して 3 月間の月平均アパート取引量の増加率が 20%以上の地域<追加 2010. 7. 6>
- 五 管轄市長、郡守又は区庁長が住宅に対する投機が盛行するおそれがあると判断して指定を要請する地域

2 法第 80 条の 2 第 1 項の規定により住宅取引契約を申告しなければならない共同住宅は、アパートをいう。<改正 2005. 3. 8、2008. 12. 9>

3 国土海洋部長官は、第 1 項の規定により住宅取引申告地域を指定した場合には、次の各号の事項を官報に告示し、遅滞なく、管轄市長、郡守又は区庁長に通報しなければならない。<改正 2008. 2. 29、2008. 12. 9>

- 一 削除<2008. 12. 9>
- 二 住宅取引申告地域の地域的範囲
- 三 申告対象の共同住宅

4 市長、郡守又は区庁長は、前項の規定により通報を受けた内容を、遅滞なく、管轄登記所の長に通知し、一般人が 15 日以上閲覧することができるようにしなければならない。

5 第 3 項及び前項の規定は、法第 80 条の 2 第 6 項の規定による住宅取引申告地域の解除に関し、準用する。

[本条新設 2004. 3. 29]

第 107 条の 3 (住宅取引申告地域における申告事項等) 法第 80 条の 2 第 1 項により申告しなければならない事項は、次の各号のとおりとする。ただし、第五号による取引価額が 6 億ウォン以上の住宅取引の場合には、第五号の二及び第五号の三を適用しない。<改正 2006. 11. 7、2008. 12. 9、2012. 3. 13>

- 一 譲受人及び譲渡人の人的事項<改正 2012. 3. 13>
- 二 契約日、中途金の支払日及び残金の支払日<改正 2012. 3. 13>
- 三 取引対象住宅の所在地、地目及び面積<改正 2012. 3. 13>
- 四 取引対象住宅の種類及び規模
- 五 住宅取引価額
- 五の二 取引対象住宅の取得に必要な資金の調達計画
- 五の三 取引対象住宅への入居の有無に関する計画
- 六 削除<2009. 12. 9>
- 七 削除<2009. 12. 9>
- 八 契約の条件又は期限があるときは、その条件又は期限<追加 2012. 3. 13>

2 法第 80 条の 3 第 1 項の「大統領令で定める取引代金支払証明資料」とは、取引代金の支払を証明することができる次の各号のいずれかに該当する書類をいう。<本項新設 2012. 3. 13>

- 一 取引代金の支払を確認することができる入金表又は通帳の写し
 - 二 譲受人が取引代金の支払のための貸出、定期預金等の満期受領又は解約、株式・債券等の処分を証明することができる書類
 - 三 譲渡人が譲受人から受領した取引代金を預金以外の他の用途に支出した場合、これを証明することができる書類
 - 四 その他取引当事者間において取引代金を授受したことを証明することができる書類
- [本条新設 2004. 3. 29]
[題目改正 2012. 3. 13]

第 8 章 補 則

第 118 条の 2 (申告褒賞金の支払対象等) 市・道知事は、法第 89 条の 2 の規定により、次の各号のいずれかに該当する不正行為(以下「不正行為」という。)を申告した者に、褒賞金を支払うことができる。<改正 2008. 2. 29、2012. 3. 13>

- 一 法第 41 条の 2 の規定に違反して、入居者として選定された地位又は住宅を転売した者
- 二 法第 41 条の 2 の規定に違反して、入居者として選定された地位又は住宅に対する転売行為を斡旋した者

2 不正行為を申告しようとする者は、不正行為申告書に、不正行為を立証することができる資料を添付して、市・道知事に申告しなければならない。<改正 2008. 2. 29、2012. 3. 13>

3 市・道知事は、前項の規定による申告を受けた場合、不正行為に関する事実関係を調査するため、管轄捜査機関に捜査を依頼しなければならないが、捜査の依頼を受けた捜査機関は、当該捜査結果(法第 96 条第二号による罰則の賦課等、確定判決の結果を含む。以下同

じ。)を国土海洋部長官に通報しなければならない。〈改正 2006. 11. 7、2008. 2. 29、2012. 3. 13〉

4 市・道知事は、前項の規定による捜査結果を申告者に通報しなければならない。〈改正 2008. 2. 29、2012. 3. 13〉

5 不正行為を申告した者は、褒賞金の支払いを受けようとする場合には、前項の規定による通知を受けた後、褒賞金支払申請書に、次の各号の書類を添付して、市・道知事に申請しなければならない。市・道知事は、申請日から 30 日以内に、褒賞金を支払わなければならない。〈改正 2008. 2. 29、2012. 3. 13〉

一 捜査結果通知書の写し 1 部

二 通帳の写し 1 部

6 前項の規定により支払う褒賞金の具体的な支払い基準は、国土海洋部令で定める。〈改正 2008. 2. 29〉

[本条新設 2006. 2. 24]