

● 最近の判例から

海外の土地と業法

川合宏之

一、判例の概要

海外の土地の取引に業法の適用があるかどうかについて、東京高裁の判決が出たので、その概要を紹介することとする。(東京高判昭61・10・15、判例タイムズ六三七一—四〇)なお、判例タイムズによれば、本判決は、この問題に関する初めての判例だとのことである。

事案は買主が業者の仲介でハワイの土地を買ったものだが、そのときに支払った報酬額が5パーセントで、大臣告示による限度額をこえているとして、返還を求めたものである。もともと、事実関係はあまりはつきりしてなくて、業者ははじめから報酬額を5パーセントとする約束だったといっているのに対し、買主は業者に渡した預り金のうち、売主に代金を支払った残りを、業者がかつてに報酬として取ってしまったのだといっている。

判決によれば、宅地建物取引業法は、外国の取引には、適用がない。なぜなら、同法の目的は、国内における住宅政策の一環として制定されたものであるし、一般に国法の効力は原則として領土内に限られるから、業法の規制する「宅地」も、外国の土地を含まないものと解すべきであり、さらに、用途地域などの規定も、国内の土地を想定していることが明らかだからである。

二、従来の取扱いと留意点

建設省の見解は、従来から、業法の適用対象を当面は日本国内に所在する物件に限定している。その理由は、明白には公表されていないが、判決の最初に述べられているとおり、もともと業法というものが、終戦直後の住宅需給の実態にかんがみ、国内において住宅に困っている消費者を保護するために制定されたものであり、したがって、海外投資家の保

護は、直接には想定していないであろう。

ただ、建設省は、今後もしも必要があれば、業法の運用を変更することもあり得るとしている。

なお、日本国内における営業活動に対しては、不当景品類及び不当表示防止法の適用があるし、また、日本国民の詐欺行為に対しては、外国における行為でも刑法の適用があるので、建設省は注意を呼びかけている。

(事務理事)