

## 第5章 韓国の不動産取引制度

### 第1節 総 説

不動産取引に関する制度を不動産登録制度、不動産価格公示制度、市場管理制度、国土利用情報管理制度に区分した場合、韓国の不動産取引に関する制度の具体的名称とそれらの根拠法率は下表のとおりである、

区 分	制度名	根拠法律
不動産登録制度	<ul style="list-style-type: none"><li>・地籍制度</li><li>・不動産登記制度</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・空間情報の構築及び管理等に関する法律</li><li>・不動産登記法ほか</li></ul>
不動産価格公示制度	<ul style="list-style-type: none"><li>・公示地価制度</li><li>・住宅価格公示制度</li><li>・非居住不動産価格公示制度</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・不動産価格公示に関する法律</li><li>・鑑定評価及び鑑定評価士に関する法律</li></ul>
市場管理制度	<ul style="list-style-type: none"><li>・不動産仲介制度</li><li>・不動産価格申告制度</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・公認仲介士の業務及び不動産取引申告に関する法律</li></ul>
国土利用情報管理制度	<ul style="list-style-type: none"><li>・国土利用情報体系</li><li>・土地利用情報の提供</li><li>・土地利用計画確認書の発給</li><li>・規制案内書の作成</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・土地利用規制基本法</li></ul>

上表のうち、上段から3つの分野は、日本でも（住宅価格公示制度を除き）対応する制度があり、根拠法律についてもそれぞれ対応する法律が存在する。

しかし、国土利用情報制度に関しては、日本では国土調査法に基づく調査結果の公表のほかは法定の制度はなく、土地利用規制基本法のような法律は存在しない。これらの分野は韓国の方が確立されていると言える。

これら各制度のうち、地籍制度については第2章第2節で、不動産登記制度については第3章第4節～第6節で、国土利用情報管理制度については第1章第3節で紹介したので、以下では他の諸制度について解説する。

## 第2節 不動産価格公示制度

### 1. 概要

#### (1) 公示地価制度

##### ① 標準地公示地価

標準地公示地価とは、「不動産価格公示に関する法律」の規定による手続きにより国土交通部長官が調査・評価し、公示した標準地の単位面積当たり価格をいう（法第3条第1項）。

標準地の単位面積は、1㎡とする（同法施行令第10条第1項）。

標準地公示地価は、毎年1回、全国を対象として、代表性が高いと認められて選定された標準地の適正価格を鑑定評価法人に調査・評価させ、中央不動産価格公示委員会の審議を経て国土交通部長官が公示する（法第3条第1項、第5項）。

標準地公示地価の公示基準日は、1月1日とする（同法施行令第3条）。

##### ② 個別公示地価

個別公示地価とは、標準地公示地価と土地価格比準表を基礎として地方公共団体の公務員が算定した地価であって、市長・郡守・区庁長が決定・公示する価格である（法第10条第1項、第4項）。

個別公示地価は、管轄区域内の土地のうち、次に掲げるものを除く全ての個別土地の単位面積当たり価格（個別公示地価）を決定・公示することとなっている（同法施行令第15条第1項）。

- 一 標準地として選定された土地
- 二 農地保全負担金、開発負担金等の賦課対象でない土地
- 三 国税又は地方税の賦課対象でない土地（国・公有地にあつては、公共用土地に限る）。

個別公示地価の公示基準日は、土地の合併などの事由がある場合を除き、標準地公示地価と同じく1月1日とする（同法施行令第16条）。

##### ③ 公示地価の機能

標準地公示地価は、土地市場の地価情報を提供して、一般的な土地取引の指標となり、国・地方公共団体等の機関がその業務に関し地価を算定したり、鑑定評価業者が個別に土地を鑑定評価する場合に、その基準となる（法第9条）。

個別公示地価は、国税、地方税等各種税金の賦課その他他の法令で定める目的のための地価算定に使用される（法第10条第1項）。

日本と比較すると、標準地公示地価は、日本の地価公示に、個別公示地価は、日本の路線価・固定資産税評価にそれぞれ相当するといえる。

## **(2)住宅価格公示制度**

### **①評価方式による戸建て住宅価格の算定**

戸建て住宅（韓国では「単独住宅」と表記する。）の価格は、標準住宅価格と個別住宅価格に区分される。戸建て住宅の価格算定方式は、公示地価算定方式を準用し、標準住宅は、鑑定評価士が評価して、個別住宅は、市・郡・区の公務員が標準住宅に比準表を適用して価格を算定することとされている。

標準住宅価格とは、国土交通部長官が用途地域、建物構造等が一般的で類似すると認められる一団の戸建て住宅の中から選定した標準住宅について、毎年、公示基準日現在の適正価格を調査及び算定して公示する価格である（法第 16 条第 1 項）。標準住宅価格の公示基準日は、原則として 1 月 1 日とする（同法施行令第 27 条）。

国土交通部長官は、「韓国不動産院法」に基づく韓国不動産院に依頼して標準住宅価格を毎年調査及び算定させ、中央不動産価格公示委員会の審議を経て公示する（法第 16 条第 1 項）。

市長、郡守又は区庁長は、市・郡・区不動産価格公示委員会の審議を経て、毎年、標準住宅価格の公示基準日現在における管轄区域内の個別住宅の価格を決定及び告示し、これに関係行政機関等に提供しなければならない（法第 17 条第 1 項）。

市長・郡守又は区庁長は、公示基準日以降に土地の分割、合併又は建築物の新築等が発生した場合には、その年の 6 月 1 日又は翌年 1 月 1 日大統領令で定める日を基準として、個別住宅価格を決定及び公示しなければならない（法第 17 条第 4 項、同法施行令第 34 条第 2 項）。

### **②共同住宅価格の算定**

国土交通部長官は、共同住宅（アパート、連立住宅、多世帯住宅）について、毎年、公示基準日現在の適正価格（共同住宅価格）を韓国不動産院に依頼して調査及び算定させ、中央不動産価格公示委員会の審議を経て公示し、これに関係行政機関の長に提供しなければならない（法第 18 条第 1 項、第 6 項）。

### **③住宅公示価格の機能**

標準住宅価格は、国・地方公共団体等の機関がその業務に関し個別住宅価格を算定する場合に、その基準となる（法第 19 条第 1 項）。

また、個別住宅価格及び共同住宅の価格は、住宅市場の価格情報を提供し、国・地方公共団体等の機関がその業務に関し住宅の価格を算定する場合に、その基準として活用することができるものとされている（同条第 2 項）。

個別住宅及び共同住宅の価格は、住宅市場に価格情報を提供するのみならず、地方税の課税等のための住宅価格算定の基準となることにより、市況、取引、課税といった住宅に関する諸般の事項において重要な準拠基準として機能している。

日本と比較すると、個別住宅価格及び共同住宅の価格は、日本の固定資産税評価（家屋）に相当すると言える。

### **(3) 非居住用不動産価格の公示**

#### **① 非居住用標準不動産価格**

国土交通部長官は、用途地域、利用状況、建物の構造等が一般的に類似していると認められる一棟の非居住用一般不動産の中で選定した非居住用標準不動産について、毎年公示基準日現在の適正価格（非居住用標準不動産価格）を鑑定評価法人に依頼して調査及び算定させ、中央不動産価格公示委員会の審議を経て、これを公示することができる（法第 20 条第 1 項、第 4 項）。

#### **② 非居住用個別不動産価格**

市長・郡守又は区庁長は、市・郡・区の不動産価格公示委員会の審議を経て、毎年、非居住用標準不動産価格の公示基準日現在の管轄区域内の非居住用個別不動産の価格（非居住用個別不動産価格）を決定及び公示することができる（法第 21 条第 1 項）。

#### **③ 非居住用集合不動産価格**

国土交通部長官は、非居住用集合不動産について、毎年、公示基準日現在の適正価格（非居住用個別不動産価格）を調査及び算定して、中央不動産価格公示委員会の審議を経て、公示することができる（法第 22 条第 1 項）。

#### **④ 非居住用不動産価格公示の効力**

非居住用標準不動産価格は、国及び地方自治団体等がその業務に関連して非居住用個別不動産価格を算定する場合に、その基準となる（法第 23 条第 1 項）。

非居住用個別不動産価格及び非居住用集合不動産価格は、非居住用不動産市場の価格情報を提供し、国及び地方自治団体等が課税等の業務に関連して非居住用不動産の価格を算定する場合には、その基準として活用することができる（法第 23 条第 2 項）。

## **2. 標準地公示地価の調査・評価**

### **(1) 標準地**

標準地とは公示地価を調査・評価する基準点として、土地利用状況や周辺環境その他自然的・社会的条件が一般的に類似すると認められる一団の土地の中から当該一団の土地を代表することができる筆地として選定された標準的な土地をいう。

公示地価の標準地は、個別公示地価の算定に当たり比較標準地となり、地価算定の中核的な機能を果たしている。

国土交通部長官は、標準地を選定するときは、一団の土地の中から当該一団の土地を代表することができる筆地の土地を選定しなければならない（施行令第2条第1項）、標準地の選定は、国土交通部長官が定めた「標準地の選定及び管理指針」に従わなければならない（同条第2項）。

（ア）標準地の選定及び管理の基本原則

標準地の選定及び管理の基本原則は、次のとおりである（標準地の選定及び管理指針第7条）。

- ① 土地の鑑定評価及び個別公示地価の算定等に効率的に活用されて、一般的な地価情報を提供することができるよう、選定・管理する。
- ② 多様な土地の類型別に一般的で平均的な土地利用状況、価格基準及びその変化を示すことができるよう、標準地を選定・管理する。
- ③ 標準地相互間の連携性を考慮し、用途地域又は用途地帯別に標準地をバランスよく分布して、近隣土地の価格比較基準となる土地であって、年度別に一貫性を維持することができるよう、標準地を選定・管理する。

（イ）標準地の選定基準

「標準地の選定及び管理指針」で定めている標準地の選定基準は、次のとおりである（標準地の選定及び管理指針第10条）。

- ① 標準地を選定するための一般基準は、次のとおりである。
  - ア．地価の代表性：標準地選定単位区域内で地価水準を代表することができる土地のうち近隣地域内の価格の層化を反映することができる標準的な土地
  - イ．土地特性の重要性：標準地選定単位区域内で個別土地の土地利用状況、面積、地形地勢、道路条件、周辺環境及び公的規制などが同一又は類似する土地のうち土地特性頻度が最も高い標準的な土地
  - ウ．土地用途の安定性：標準地選定単位区域内で個別土地の周辺利用状況から見て、その利用状況が安定的で、将来相当期間同一の用途として活用されることができる標準的な土地
  - エ．土地区別の確定性：標準地選定単位区域内で他の土地と区分が容易で、位置を容易に確認することができる標準的な土地
- ② 特殊な土地又は用途上不可分の関係を形成している比較的大規模の筆地を一団地として評価する必要がある場合には、標準地として選定、個別公示地価の算定基準として活用することができるものとし、土地の形状、位置等が標準的な土地を選定する。
- ③ 国及び地方公共団体が行政目的上の必要により標準地を選定するよう要請した特定の地域や土地については、地域特性を考慮し、妥当であると認める場合には、標準地を選定することができる。

（ウ）標準地の選定から除外される土地

次の土地については、標準地の選定から除外する（標準地の選定及び管理指針第12条）。

- ① 国・公有の土地は、標準地として選定しない。ただし、雑種財産である場合と国・公有の土地が複数の筆地であって、一団の広い地域を成しており、その地域の地価水準を代表する標準地が必要な場合には、国・公有の土地を標準地として選定することができる。
- ② ある筆地が2以上の用途に利用されている土地は、標準地として選定しない。ただし、付随的な用途の面積と土地の効用価値が軽微な場合には、比較標準地としての活用目的を考慮し、標準地として選定することができる。

## **(2) 標準地公示地価の調査・評価**

国土交通部長官が標準地の適正価格を調査・評価しようとするときは、2以上の鑑定評価法人にこれを依頼しなければならない（法第3条第5項）。

国土交通部長官が標準地公示地価を調査及び評価する場合には、近隣類似土地の取引価格、賃料及び当該土地と類似する利用価値を持つと認められる土地の造成に必要な費用推定額、近隣地域及び他の地域との衡平性及び特殊性、標準地公示地価変動の予測可能性等の諸般の事項を総合的に斟酌しなければならない（法第3条第4項）。

国土交通部長官が標準地の適正価格を評価する場合に斟酌しなければならない基準は、次のとおりである（施行令第6条第1項）。この場合、標準地に建物その他の定着物があったり、地上権その他の土地の使用・収益を制限する権利が設定されているときは、当該定着物又は権利が存在しないものとみなして、適正価格を評価しなければならない（同条第2項）。

- ① 近隣類似土地の取引価格又は賃貸料は、当該取引又は賃貸借が当事者の特殊な事情により行われたり、土地取引又は賃貸借に対する知識の不足により行われたときは、そうした事情がない場合に行われたであろう取引価格又は賃貸料を基準とすべきこと
- ② 当該土地と類似する利用価値を有していると認められる土地の造成に必要な費用推定額は、公示基準日現在、当該土地を造成するための標準的な造成費と一般的な付帯費用とすべきこと

## **(3) 適正価格の算定及び再評価依頼**

鑑定評価法人に依頼した標準地の適正価格は、鑑定評価法人が提出した調査・評価額の算術平均値を基準とする（施行令第8条第4項）。

国土交通部長官は、鑑定評価法人が行った標準地の調査・評価が関係法令に違反して評価されたり、不当に評価されたと認める場合には、当該鑑定評価法人に対し、その事由を明示し、再び調査・評価を依頼することができ、調査・評価額を適正なものとするのができない特別な事由があったり、調査・評価額のうち最高評価額が最低評価額の1.3倍を超過する場合には、別の2名の鑑定評価法人に対し、対象標準地の調査・評価を再び依頼することができる。この場合、標準地の適正価格は、再び調査・評価した評価額の算術平均値を基準

とする（施行令第 8 条第 6 項、第 7 項）。

#### **(4) 不動産価格公示委員会の審議**

国土交通部長官が標準地公示地価を告示するためには、標準地の適正価格を調査・評価して、中央不動産価格公示委員会の審議を経なければならない（法第 3 条第 1 項）。

市長・郡守・区庁長が個別公示地価を告示するためには、市・郡・区不動産価格公示委員会の審議を経なければならない（法第 10 条第 1 項）。

#### **(5) 標準地公示地価の公示**

標準地公示地価は、国土交通部長官が公示する。国土交通部長官は、標準地の選定手続きに従い選定された標準地について公示基準日現在の適正価格を調査・評価して、中央不動産価格公示委員会の審議を経て、これを公示しなければならない（法第 3 条第 1 項）。

公示基準日は 1 月 1 日とする。ただし、国土交通部長官が標準地調査・評価人員等を勘案してやむを得ないと認められるときは、一部地域を指定して、当該地域については、別途、公示基準日を定めることができる（施行令第 3 条）。

地価の公示には、次の事項が含まれなければならない（法第 5 条、施行令第 10 条第 2 項）。

- ① 標準地の地番
- ② 標準地の単位面積（1 m<sup>2</sup>）当たり価格
- ③ 標準地の面積及び形状
- ④ 標準地及び周辺土地の利用状況
- ⑤ 地目、用途地域、道路状況、その他標準地公示地価の公示に関し必要な事項

国土交通部長官は、地価を公示したときは、その内容を特別市長、広域市長及び道知事を經由して市長・郡守・区庁長に送付して、一般人が閲覧できるようにさせ、これを図書、図表等に作成し、関係行政機関等に供給しなければならない（法第 6 条）。

#### **(6) 標準地公示地価の効力と適用**

標準地公示地価の効力は、前述した公示地価の機能と内容を同じくする。

すなわち、標準地公示地価は、土地市場の価格情報を提供し、一般的な土地取引の指標となり、国・地方公共団体等の機関がその業務に関し地価を算定したり、鑑定評価業者が個別に土地を鑑定評価する場合に、その基準となる（法第 9 条）。

国、地方自治団体、政府投資機関その他の公共団体が次の目的のため土地の価格を算定する場合には、当該土地と類似する利用価値を有すると認められる 1 又は 2 以上の標準地公示地価を基準として評価しなければならない（法第 8 条）。

- ① 公共用地の買収又は土地の収用・使用に関する補償
- ② 国・公有地の取得又は処分
- ③ 土地価格の算定（施行令第 13 条第 2 項）

- ア)「国土の計画及び利用に関する法律」その他の法令により造成された工業用地、住宅用地、観光用地等の供給又は分譲
- イ)「都市開発法」による都市開発事業、「都市及び住居環境整備法」による整備事業又は「農漁村整備法」による農業生産基盤整備事業のための換地、保留地の売却又は換地申請
- ウ)土地の管理、買取、売却、競売又は再評価

鑑定評価法人が他人の依頼により土地を個別に鑑定評価する場合には、当該土地と類似する利用価値を有すると認められる標準地の公示地価を基準としなければならない(法第9条)。

### 3. 個別公示地価の算定と決定

#### (1) 個別公示地価の算定

個別公示地価は、当該土地と類似する利用価値を有する標準地公示地価を基準として、当該土地の地価形成要因に関する標準的な比較表(土地価格比準表)を活用し、ふたつの土地の特性を調査して、相互比較し、価格調整率を決定した後、これを標準地の価格に乗じて算定する。

すなわち、市長・郡守・区庁長が個別公示地価を決定・公示する場合には、当該土地と類似する利用価値を有すると認められる1又は2以上の標準地の公示地価を基準として、土地価格比準表を使用して、地価を算定するものとし、当該土地の価格と公示地価が均衡を維持するようにしなければならない(法第10条第4項)。

#### (2) 個別公示地価の検証と意見聴取

市長、郡守又は区庁長は、個別公示地価を決定及び告示するため個別土地の価格を算定したときは、その妥当性について鑑定評価法人の検証を受け、土地所有者その他利害関係人の意見を聴かなければならない(法第10条第5項)。

市長、郡守又は区庁長は、検証を受けようとするときは、当該地域の標準地の公示地価を調査及び評価した鑑定評価法人又は鑑定評価実績が優秀な鑑定評価法人に依頼しなければならない(法第10条第6項)。

市長・郡守・区長が算定した個別土地の価格に対し、土地所有者その他の利害関係人の意見を聴こうとする場合には、地価閲覧簿を備え付けて、当該市・郡・区の掲示板にこれを20日以上掲示し、土地所有者等が地価閲覧簿を閲覧することができるようにしなければならない(施行令第22条第1項)。

閲覧した個別土地の価格に対し異議がある土地所有者等は、意見提出期間内に当該市長・郡守・区長に意見を提出することができる(同条第2項)。



### (3) 個別公示地価の公示

市長・郡守・区長は、市・郡・区不動産価格公示委員会の審議を経て、毎年、公示地価の公示基準日現在、管轄区域内の個別土地の単位面積当たりの価格、すなわち、個別公示地価を決定し、公示する（法第 11 条第 1 項）。

市長・郡守・区長は、毎年 5 月 31 日までに個別公示地価を決定・公示しなければならない（法第 21 条第 1 項）。

個別公示地価を公示する市長・郡守・区長は、当該市・郡・区の掲示板に、①個別公示地価の決定に関する事項、②異議申立に関する事項を掲示しなければならない。この場合、必要と認めるときは、土地所有者等に個別に通知することができる（同条第 2 項）。

### (4) 個別公示地価の適用

個別公示地価は、表に示すように、土地関連国税である譲渡所得税等の賦課基準と地方税たる土地分財産税の課税標準額の決定資料として活用されることはもちろん、各種の負担金や国・公有財産の貸付料・使用料の基準として使用される。

〈表〉 個別公示地価の活用

制 度	適用範囲	適用開始日
○国税 ・ 譲渡所得税 ・ 贈与税 ・ 相続税	譲渡差額算出のための基準時価 贈与価額算出のための基準時価 相続価額算出のための基準時価	1990 年 5 月 1 日 1990 年 5 月 1 日 1991 年 5 月 1 日
○地方税 ・ 土地分財産税 ・ 土地分取得税 ・ 土地分登録税	課税標準額の決定資料 課税標準額の決定資料 課税標準額の決定資料	1996 年 1 月 1 日 1996 年 1 月 1 日 1996 年 1 月 1 日
○その他 ・ 開発負担金 ・ 開発制限区域毀損負担金 ・ 開発制限区域内の土地の買収 ・ 国・公有財産の貸付料・使用料	開発事業開始時点地価の算定 開発制限区域毀損負担金算定基準 開発制限区域内の買収土地の判定基準 貸付料・使用料算定のための土地価格	1992 年 8 月 25 日 2000 年 7 月 1 日 2000 年 7 月 1 日 1990 年 6 月 30 日

## 4. 住宅公示価格の調査・評価及び公示

### (1) 標準住宅(戸建て住宅)価格の調査・評価

#### ①標準住宅価格

標準住宅とは、戸建て住宅の価格を調査・評価するため、用途地域、建物構造等が一般的に類似すると認められる一団の戸建て住宅の中から選定された住宅をいう（法第 16 条第 1 項）。

したがって、標準住宅とは、個別住宅価格を算定するため、行政区域（市・郡・区）単位別に用途地域、建物構造、経過年数等を考慮して選定した標準性がある住宅である。

標準住宅は、個別住宅価格の算定に当たり、比較標準住宅となり、住宅価格の算定に中核的な機能を遂行している。

比較標準住宅とは、算定しようとする個別住宅の周辺のさまざまな標準住宅の中から直接的な比較標準となる標準住宅（行政区域境界地域にあつては、隣接地域の比較標準住宅の選定機能）を意味し、調査対象の個別住宅との住宅特性比較を通じ、比準率を適用することとなる標準住宅をいう。

#### ② 標準住宅の選定

国土交通部長官は、標準住宅を選定するときは、一団の戸建て住宅の中から当該一団の戸建て住宅を代表することができる住宅を選定しなければならない(施行令第 26 条第 1 項)。

そして、標準住宅の選定は、国土交通部長官が定めた「標準住宅の選定及び管理指針」に従わなければならない（同条第 2 項）。

標準住宅は、下記のように土地及び建物価格の選定基準を総合的に反映しなければならない。

##### (ア)土地

- ① 地価の代表性：標準住宅選定単位区域内で地価水準を代表することができる土地のうち近隣地域内の価格の層化を反映することができる標準的な土地
- ② 土地特性の重要性：標準住宅選定単位区域内で個別土地の土地利用状況、面積、地形地勢、道路条件、周辺環境及び公的規制などが同一又は類似する土地のうち土地特性頻度が最も高い標準的な土地
- ③ 土地用途の安定性：標準住宅選定単位区域内で個別土地の周辺利用状況から見て、その利用状況が安定的で、将来相当期間同一の用途として活用されることができる標準的な土地
- ④ 土地区別の確定性：標準住宅選定単位区域内で他の土地と区分が容易で、位置を容易に確認することができる標準的な土地

##### (イ)建物

- ① 建物価格の代表性：標準住宅選定単位区域内で建物価格水準を代表することがで

- きる建物のうち近隣地域内の価格の層化を反映することができる標準的な建物
- ② 建物特性の重要性：標準住宅選定単位区域内で個別建物の構造、用途、面積等が同一又は類似する建物のうち建物特性頻度が最も高い標準的な建物
  - ③ 建物用途の安定性：標準住宅選定単位区域内で個別建物の周辺利用状況から見て、その利用状況が安定的で、将来相当期間同一の用途として活用されることができ標準的な建物
  - ④ 建物区別の確定性：標準住宅選定単位区域内で他の建物と区分が容易で、位置を容易に確認することができる標準的な建物

### ③ 標準住宅価格の調査・評価

標準地公示地価の調査・評価に関する規定は、標準住宅価格の調査、評価及び標準住宅価格の公示に準用するものとしている（法第 16 条第 7 項）。

したがって、標準住宅価格の調査・評価は、標準地の適正価格の調査・評価依頼に関する規程と標準地価格の調査・評価に関する規程を準用する（施行令第 31 条）。

国土交通部長官が標準住宅価格を評価する場合には、次の事項を斟酌しなければならない（施行令第 31 条第 1 項）。

- ① 近隣類似戸建て住宅の取引価格又は賃貸料は、当該取引又は賃貸借が当事者の特殊な事情により行われたり、戸建て住宅取引又は賃貸借に対する知識の不足により行われたときは、そうした事情がない場合に行われたであろう取引価格又は賃貸料を基準とすべきこと
- ② 当該戸建て住宅と類似する利用価値を有していると認められる戸建て住宅の建築に必要な費用推定額は、公示基準日現在、当該戸建て住宅を建築するための標準的な建築費と一般的な付帯費用とすべきこと

### ④ 標準住宅価格の公示

標準住宅価格は、国土交通部長官が公示する。

国土交通部長官は、標準住宅について、毎年、公示基準日現在の適正価格を調査・評価して、中央不動産評価委員会の審議を経て、これを公示しなければならない（法第 17 条第 1 項）。

標準住宅価格の公示基準日は 1 月 1 日とする。

ただし、国土交通部長官が調査に要する人員、所要期間、標準住宅の数等を勘案してやむを得ないと認められるときは、一部地域を指定して、当該地域については、別途、公示基準日を定めることができる（施行令第 27 条）。

標準住宅価格の公示には、次の事項が含まなければならない（法第 16 条第 2 項）。

- ① 標準住宅の地番
- ② 標準住宅価格

- ③ 標準住宅の敷地面積及び形状
- ④ 標準住宅の用途、延面積、構造及び使用承認日（臨時使用承認日を含む。）
- ⑤ その他次に掲げる事項
  - ア) 地目
  - イ) 地理的位置
  - ウ) 「国土の計画及び利用に関する法律」等による土地の用途制限
  - エ) 道路・交通状況
  - オ) その他標準住宅価格の公示に関し必要な事項

標準住宅価格の閲覧は、標準地公示地価の閲覧規定を準用して行われる。

## ⑥ 標準住宅価格の効力

標準住宅価格は、国・地方公共団体等の機関がその業務に関し個別住宅価格を算定する場合に、その基準となる（法第 19 条第 1 項）。

## (2) 個別住宅価格

### ① 個別住宅価格の算定

個別住宅価格は、当該住宅と類似する利用価値を有する標準住宅の価格を基準として、当該住宅の価格形成要因に関する標準的な比較表（住宅価格比準表）を活用し、ふたつの住宅の特性を調査して、相互比較し、価格調整率を決定した後、これを標準住宅の価格に乗じて算定する。

すなわち、市長・郡守・区庁長が個別住宅価格を決定・公示する場合には、当該住宅と類似する利用価値を有すると認められる標準住宅価格を基準として、住宅価格比準表を使用して、価格を算定するものとし、当該住宅の価格と標準住宅価格が均衡を維持するようにしなければならない（法第 17 条第 5 項）。

したがって、個別住宅価格は、特別な事情がない限り、これと同じ手続と方法により算定しなければならない。

国土交通部長官は、個別住宅価格の調査・算定基準を定めて、市長・郡守・区庁長に通知しなければならない。市長・郡守・区庁長は、この基準に従い、個別住宅価格を調査・算定しなければならない（施行令第 35 条第 1 項）。

### ③ 個別住宅価格の決定

市長、郡守又は区庁長は、個別住宅価格を決定及び告示するため個別住宅の価格を算定したときは、その妥当性について鑑定評価法人の検証を受け、土地所有者その他利害関係人の意見を聴かなければならない（法第 16 条第 8 項による同法第 11 条第 4 項本文の準用）。

市長、郡守又は区庁長は、検証を受けようとするときは、個別住宅価格の算定規定により算定した個別住宅価格の全体に関する価格現況図面及び価格調査資料を提供しなければならない。

らない（施行令第 36 条第 1 項）。

他方、市長・郡守・区長から検証依頼を受けた鑑定評価法人は、次に掲げる事項を検討・確認して、意見を提示しなければならない（同条第 2 項）。

- ① 比較標準住宅の選定に関する事項
- ② 個別住宅の価格算定の適正性に関する事項
- ③ 算定した個別住宅の価格と標準住宅価格の均衡維持に関する事項
- ④ 算定した個別住宅の価格と近隣住宅の価格及び前年度の価格との均衡維持に関する事項
- ⑤ その他市長・郡守・区長が検討を依頼した事項

市長・郡守・区長が算定した個別住宅価格に対し、戸建て住宅の所有者その他の利害関係人の意見を聴こうとする場合には、住宅価格閲覧簿を備え付けて、当該市・郡・区の掲示板にこれを 20 日以上掲示し、住宅所有者等が住宅価格閲覧簿を閲覧することができるようにしなければならない。閲覧した個別住宅価格に対し異議がある住宅所有者等は、意見提出期間内に当該市長・郡守・区長に意見を提出することができる（施行令第 37 条）。

### ③個別住宅価格の公示

市長・郡守・区長は、市・郡・区不動産価格公示委員会の審議を経て、毎年、個別住宅価格を決定し、公示して、これを関係行政機関等に提供しなければならない（法第 17 条第 1 項）。

市長・郡守・区長は、毎年 4 月 30 日までに個別住宅価格を決定・公示しなければならない（施行令第 38 条第 1 項）。

## 5. 共同住宅価格の調査・算定

### (1) 共同住宅価格の調査・算定の対象と例外

共同住宅価格の調査・算定対象は、「住宅法」第 2 条第一号に規定する共同住宅、すなわち、アパート、連立住宅、多世帯住宅である（不動産価格公示に関する法律第 2 条第三号）。

ただし、国税庁長が国土交通部長官と協議して共同住宅価格を別途、決定・公示する場合を除く（法第 18 条ただし書）。

### (2) 共同住宅価格の算定と決定

#### ①調査・算定の依頼

国土交通部長官は、共同住宅の適正価格の調査及び算定を韓国不動産院に依頼する（法第 18 条第 6 項）。

#### ③ 調査・算定の基準

国土交通部長官が共同住宅の適正価格を調査・算定する場合、近隣の類似する共同住宅の取引価格、賃貸料及び当該共同住宅と類似する利用価値を有すると認められる共同住宅の建築に必要な費用推定額等を総合的に斟酌しなければならない（法第 18 条第 5 項）。

国土交通部長官が共同住宅価格を調査・算定する場合に、共同住宅に傳賃権その他共同住宅の使用・収益を制限する権利が設定されている場合には、当該権利が存在しないものとみなして、適正価格を算定しなければならない（施行令第 45 条第 2 項）。

#### ④ 意見聴取

国土交通部長官は、共同住宅価格を公示するため、共同住宅の価格を算定したときは、共同住宅の所有者その他の利害関係人の意見を聴かなければならない（法第 18 条第 2 項）。

国土交通部長官が算定した共同住宅価格に対し共同住宅所有者その他の利害関係人の意見を聴こうとする場合には、住宅価格閲覧簿を備え付け、又は国土交通部インターネット・ホームページに 20 日以上掲示し、共同住宅所有者等が閲覧することができるようにしなければならない。閲覧した共同住宅価格に対し異議がある共同住宅所有者等は、意見提出期間内に国土交通部長官に意見を提出することができ、共同住宅所有者等から意見の提出を受理した国土交通部長官は、意見提出期間が満了した日から 30 日以内に、これを審議して、その結果を通知しなければならない（施行令第 42 条による第 5 条の準用）。

#### ④共同住宅価格の公示

共同住宅価格は、国土交通部長官が公示する。

国土交通部長官は、共同住宅について、毎年、公示基準日現在の適正価格を調査・評価して、中央不動産価格公示委員会の審議を経て、これを公示しなければならない（法第 18 条第 1 項）。

公示基準日は 1 月 1 日とし、国土交通部長官は、毎年 4 月 30 日までに共同住宅価格を算定・公示しなければならない（施行令第 43 条第 1 項）。

共同住宅価格の公示には、次の事項が含まなければならない（施行令第 43 条第 2 項）。

- 一 共同住宅の地番、名称、棟・戸数
- 二 共同住宅価格
- 三 共同住宅の面積
- 四 その他共同住宅価格の公示に関し必要な事項

#### ⑤共同住宅価格の適用

共同住宅の価格は、住宅市場の価格情報を提供し、国・地方自治団体等の機関が課税等の業務に関し、住宅の価格を算定する場合に、その基準として活用することができる（法第 19 条第 2 項）。

## 第3節 鑑定評価士・鑑定評価法人

### 1. 鑑定評価士

#### (1) 職務

鑑定評価とは、土地等の経済的価値を判定し、その結果を価額で表示することをいう（鑑定評価及び鑑定評価士に関する法律第2条第二号）。

鑑定評価士は、他人の依頼により土地等を鑑定評価することをその職務とする（法第4条第1項）。

#### (2) 資格要件

国土交通部長官が実施する鑑定士試験に合格した者は、鑑定評価士の資格を有する（法第11条、第14条）。

鑑定士試験は、第一次試験及び第二次試験により行われる（法第14条第1項）

鑑定評価法人等その他の機関において5年以上鑑定評価に関する業務に従事した者に対しては、第一次試験を免除する（法第15条第1項）。

#### (3) 資格の取消

国土交通部長官は、鑑定評価士が次のいずれかに該当する場合には、その資格を取り消さなければならない（法第13条第1項）。国土交通部長官は、鑑定評価士の資格取消処分をしようとする場合には、聴聞を実施しなければならない（同法第45条第一号）。

- ① 不正な方法により鑑定士の資格を得た場合
- ② 鑑定士の資格取消に該当する懲戒処分を受けた場合

#### (4) 登録

鑑定評価士が個人で鑑定評価士事務所を開設して鑑定評価業務を行おうとする場合には、実務修習を修了して、国土交通部長官に登録しなければならない（法第17条第1項）。

登録期間は3年で、更新することができる（同条第2項）。

### 2. 鑑定評価法人等

#### (1) 鑑定評価法人等の業務

鑑定評価法人等とは、この法により事務所を開設した鑑定評価士及び認可を受けた鑑定評価法人をいう（法第2条第四号）。

鑑定評価法人等は、次の業務を行う（法第10条）。

- 一 「不動産価格公示に関する法律」により鑑定評価法人等が遂行する業務

- 二 「不動産価格公示に関する法律」第8条第二号による目的のための土地等の鑑定評価
- 三 「資産再評価法」による土地等の鑑定評価
- 四 裁判所に係属中の訴訟又は競売のための土地等の鑑定評価
- 五 金融機関、保険会社、信託業者等他人の依頼による土地等の鑑定評価
- 六 鑑定評価に関連する相談及びコンサルティング
- 七 土地等の利用、開発等に対する助言又は情報等の提供
- 八 他の法令の規定により鑑定評価士が行うことのできる土地等の鑑定評価
- 九 第一号から第八号までの業務に付随する業務

## (2) 鑑定評価法人

鑑定評価士は、鑑定評価業務を組織的に遂行するため、鑑定評価法人を設立することができる（法第29条第1項）。

鑑定評価法人は、全体社員又は理事の100分の70以上を鑑定評価士として置かなければならない（同条第2項）。

鑑定評価法人の代表社員又は代表理事は、鑑定評価士でなければならない（同条第3項）。

鑑定評価法人並びにその主たる事務所及び従たる事務所には、5名以上の鑑定評価士を置かなければならない（同条第4項）。

## 3. 鑑定評価業者の義務と責任

### (1) 誠実義務等

鑑定評価法人等（鑑定評価法人及び鑑定評価士事務所の所属鑑定評価士を含む。）は、品位を維持しなければならない、信義及び誠実をもって公正に鑑定評価を行わなければならない、故意又は重大な過失により業務を誤ってはならない（法第25条第1項）。

鑑定評価法人等は、自己又は親族の所有土地その他不公正な鑑定評価を行うおそれがあると認められる土地等については、その業務を遂行してはならない（同条第2項）。

鑑定評価法人等は、土地等の売買業を直接営んではならない（同条第3項）。

鑑定評価法人等又はその事務職員は、この法による手数料及び実費のほかには、いかなる名目であってもその業務に関連する代価を得てはならず、鑑定評価受注の代価として金品又は財産上の利益を提供し、又は提供することを約束してはならない（同条第3項）。

鑑定評価士は、2以上の鑑定評価法人又は鑑定評価士事務所に所属することができない（同条第3項）。

鑑定評価士法人等又は事務職員は、特定の価格で鑑定評価を誘導又は要求に応じてはならない（同条第4項）。

鑑定評価法人等若しくはその事務職員又は鑑定評価法人等であった者若しくはその事務職員だった者は、業務上知り得た秘密を漏らしてはならない（法第26条）。



鑑定評価士又は鑑定評価法人等は、他人に自己の姓名又は商号を使用して、鑑定評価業務を遂行させてはならず、資格証、登録証又は認可証を譲渡、貸与し、又はこれを不当に行使してはならない（法第 27 条）。

## **(2) 損害賠償責任**

鑑定評価業法人等が他人の依頼により鑑定評価を行うに当たり、故意又は重大な過失により鑑定評価当時の適正価格と著しく差異がある鑑定評価をしたり、鑑定評価書類に虚偽の記載をすることにより、鑑定評価依頼人又は善意の第三者に損害を発生させたときは、鑑定評価業者は、その損害を賠償すべき責任を負う（法第 28 条第 1 項）。

鑑定評価法人等は、損害賠償責任を保障するため、保険への加入又は韓国鑑定評価士協会が運営する共済事業への加入その他必要な措置を講じなければならない（同条第 2 項）。

## 第4節 不動産仲介制度

### 1. 経緯

韓国においては、不動産仲介業は、登録をした公認仲介士と仲介人のみが行うことができる。

前者について、より正確に言えば、公認仲介士が個人営業を行う場合には自らの名義で不動産仲介業を行うことができ、法人営業の場合には公認仲介士が代表者となっている会社に限り不動産仲介業を行うことができる。公認仲介士は、「仲介業の専門化と科学化」を目的として1983年に「不動産仲介業法」の制定により導入された制度であり、公認仲介士になるためには、資格証の取得のための国家試験に合格しなければならない。

後者の仲介人は、1983年以前に「紹介営業法」の規定に基づく営業申告をして仲介営業を行っている仲介業者である。「福德房」(ポクトクパン)と俗に呼ばれる。

したがって、韓国では新旧二つの制度が並存していると言える。なお、「不動産仲介業法」は2005年に全面改正され、「公認仲介士の業務及び不動産取引申告に関する法律」に改められ、2014年にも全面改正され、「公認仲介士法」に改められ、今日に至っている。以下では、現行法に基づく制度である公認仲介士を中心に解説する。

### 2. 仲介と仲介業の概念

「仲介」とは、次の仲介対象物について、取引当事者間の売買、交換、賃貸借その他の権利の得失変更に関する行為を斡旋することをいう(公認仲介士法第2条第一号・第3条、同法施行令第2条)。

- ・土地
- ・建築物その他の土地の定着物
- ・「立木に関する法律」による立木
- ・「鉱業財団抵当法」による鉱業財団
- ・「工場抵当法」による工場財団

「仲介業」とは、他人の依頼により一定の報酬を得て仲介を業として行うことをいう(法第2条第三号)。

業の範囲については日本と同様の問題があり、判例は「営利を目的とし、不特定多数人を相手に、継続的・反復的に仲介行為を行うことを意味する。斡旋・仲介を業とするか否かは、斡旋・仲介行為の反復性・継続性・営業性等の有無とその行為の目的や規模、回数、期間、態様等種々の事情を総合的に考慮し、社会通念に従い判断すべきものである。従って、偶然の機会にただ一度建物賃貸借契約の仲介をして手数料を受け取った事実のみでは、斡旋・仲介を業としたものとみることはできない。」としている(大法院1988年8月9日判決)。

### 3. 公認仲介士

#### (1) 公認仲介士の意義

公認仲介士とは、この法による公認仲介士資格を取得した者をいう（法第 2 条第二号）。

公認仲介士になろうとする者は、特別市長、広域市長又は道知事<sup>1</sup>が施行する公認仲介士資格試験に合格しなければならない（法第 4 条第 1 項）。実際の試験実施事務は、韓国産業人力公団が他の国家資格も含めて一元的に実施している。

なお、公認仲介士の資格が取り消された後 3 年が経過しない者は、公認仲介士になることができない（法第 6 条）。

また、試験において不正な行為をした受験者に対しては、その試験を無効とし、その処分があった日から 5 年間試験受験資格を停止する（法第 4 条の 3）。

#### (2) 公認仲介士資格試験

公認仲介士資格試験は、第 1 次試験と第 2 次試験とに区分して実施される。

第 2 次試験は、第 1 次試験に合格した者を対象として実施されるが（施行令第 5 条第 1 項）、同時に行うこともできる（同条第 2 項）。

試験は、毎年 1 回以上施行することを原則とするが、試験を施行することが困難なやむを得ない事情がある場合には、実施しないこともできる（同令第 7 条）<sup>2</sup>。

第 1 次試験は、選択式で出題することを原則とし、主観式短答型又は記入型の出題を加味することができる（同条第 4 項）。

第 1 次試験の試験科目は、次のとおりである（同令別表 1）。

- ・ 不動産概論（不動産鑑定評価を含む）
- ・ 民法（総則のうち法律行為、質権を除く物権法、契約法のうち総則・売買・交換・賃貸借）及び民事執行法のうち不動産仲介に関する規定

第 1 次試験においては、各課目毎に 100 点を満点とし、各課目 40 点以上、全課目平均 60 点以上を得点した者を合格者とする（同令第 10 条第 1 項）。第 1 次試験に合格した者は、次の試験に限り、第 1 次試験が免除される（同令第 5 条第 6 項）。

第 2 次試験は、論文式で出題することを原則とし、主観式短答型又は記入型の出題を加味することができる（同令第 4 条第 5 項）。

第 2 次試験も、各課目毎に 100 点を満点とし、各課目 40 点以上、全課目平均 60 点以上を得点した者を合格者とする（同令第 10 条第 2 項）。

第 2 次試験の試験科目は、次のとおりである（同令別表 1）。

<sup>1</sup> 日本の都道府県に当たる広域自治体の長である。特別市はソウルのみ、広域市は釜山など 6 市、道は京畿道など 9 つある。

<sup>2</sup> 1985 年の第 1 回試験以降、年に 1 回ずつ実施されているが、不動産価格が高騰し、投機が盛んに行われた 1989 年、1992 年、1994 年、1996 年とリーマンショック後の大不況になった 1998 年は実施されていない。

- ・ 公認仲介士の業務及び不動産取引申告に関する法令及び仲介実務
  - ・ 不動産公示に関する法令（「不動産登記法」・「地籍法」）及び不動産関連税法
  - ・ 不動産公法（「国土の計画及び利用に関する法律」、「建築法」、「都市開発法」、「開発制限区域の指定及び管理に関する特別措置法」、「都市及び住居環境整備法」、「住宅法」、「山林法」、「山地管理法」、「農地法」）のうち不動産仲介に関する規定
- 古いデータであるが、2002年までの累計で合格者総数は144,877名で、合格率は15.7%である。

## 4. 仲介業

### (1) 仲介事務所の開設登録

仲介業は、かつては許可制であったが、規制緩和政策の一環として1999年7月より登録制が採用されている。

仲介業を営もうとする者は、仲介事務所（法人にあつては、主たる仲介事務所をいう）を置こうとする地域を管轄する市長、郡守又は区庁長<sup>3</sup>（これらを「登録官庁」という）に仲介事務所の開設登録をしなければならない（法第9条第1項）。

公認仲介士（所属公認仲介士を除く。）及び法人以外の者は、仲介事務所の開設登録を申請することができない（同条第2項）。

### (2) 開設登録の基準と制限

仲介事務所開設登録の基準は、次のとおりである。ただし、他の法律の規定により不動産仲介業を行うことができる場合には、次の基準を適用しない（同法第9条第3項、同法施行令第13条）。

- ① 公認仲介士が仲介事務所を開設しようとする場合（個人営業の仲介業者）
  - ・ 実務教育を受けていること
  - ・ 建築物台帳に記載された建物に仲介事務所を確保すべきこと（所有、賃貸借又は使用貸借の方法により使用権を確保しなければならない）
- ② 法人が仲介事務所を開設しようとする場合（法人営業の仲介業者）
  - ・ 「商法」上の会社であつて、資本金が5千万ウォン以上であること
  - ・ 仲介業者の兼業制限等に関する規定（後述）に規定された業務のみを営むことを目的として設立された法人であること
  - ・ 代表者は、公認仲介士でなければならず、役員（代表者を含む）又は社員（合名会社又は合資会社の無限責任社員をいう）の過半数は、公認仲介士であること
  - ・ 役員又は社員全員及び支部事務所の責任者が実務教育を受けていること
  - ・ 建築物台帳に記載された建物に仲介事務所を確保すべきこと（所有、賃貸借又は使用

---

<sup>3</sup> 日本の市町村に当たる基礎自治体の長である。日本と異なり、郡が自治体になっている。区は特別市や広域市など大規模な市に置かれている。

貸借等の方法により使用権を確保しなければならない)

仲介業者は、二重に仲介事務所を開設登録して仲介業を行うことができない（法第 12 条第 1 項）。

### (3) 登録の欠格事由

次のいずれかに該当する者は、仲介事務所を開設登録することができない（同法第 10 条第 1 項）。

- ・ 未成年者
- ・ 被成年後見人又は被限定後見人
- ・ 破産者であって復権を得ない者
- ・ 禁固以上の実刑の判決を受け、その刑の執行が終了（執行が終了したものとみなす場合を含む）し、又は刑の執行を受けることがなくなった日から 3 年を経過しない者
- ・ 禁固以上の実刑の執行猶予の宣告を受け、その猶予期間が満了しない者
- ・ 公認仲介士資格が取消された後 3 年を経過しない者
- ・ 公認仲介士の資格が停止された者であって、資格停止期間中にある者
- ・ 登録の取消事由のうち一部に該当するより事由により仲介士事務所の開設登録が取り消された後 3 年を経過しない者
- ・ 業務停止処分を受けて廃業申告をした者であって、業務停止期間（廃業にかかわらず進行するものとみなす。）が経過しない者
- ・ 業務停止処分を受けた仲介業者である法人の業務停止の事由が発生した当時の社員又は役員であった者であって、当該仲介業者に対する業務停止期間が経過しない者
- ・ この法に違反して罰金刑の宣告を受けて 3 年を経過しない者
- ・ 社員又は役員の中に以上のいずれかに該当する者がいる法人

### (4) 登録証の交付

登録官庁は、仲介事務所の開設登録をした者に対し、仲介事務所登録証を交付しなければならない（法第 11 条第 1 項）。

### (5) 仲介事務所

仲介業者は、自分が登録した登録官庁の管轄区域内に仲介事務所を置くものとし、1 箇所  
の仲介事務所のみを置くことができる（法第 13 条第 1 項）。

法人たる仲介業者は、登録官庁に申告して、その管轄区域外の地域に支部事務所を置くことができる（同条第 3 項）。即ち、支部事務所は、主たる事務所の所在地が属する市（区が設置されていない市をいう）、郡又は区（以下「市・郡・区」という。）を除く市・郡・区別に設置するものとし、市・郡・区別に 1 箇所を超過することができない（施行令第 15 条第 1 項）。

仲介業者は、天幕その他移動が容易な臨時の仲介施設物を設置してはならない（法第 13 条第 2 項）。

仲介業者は、その業務を効率的に遂行するため、他の仲介業者と仲介事務所を共同で使用することができる（同条第 6 項）。

## **(6) 仲介業者と使用人**

「開業公認仲介士」とは、この法により仲介事務所の開設登録をした者をいう（法第 2 条第四号）。

「所属公認仲介士」とは、開業公認仲介士に所属する公認仲介士（開業公認仲介士である法人の社員又は役員であって、公認仲介士である者を含む。）であって、仲介業務を遂行する者及び開業公認仲介士の仲介業務を補助する者をいう（同条第五号）。

「仲介補助員」とは、公認仲介士でない者であって、開業公認仲介士に所属し、仲介対象物に対する現場案内及び一般事務等仲介業務に関する単純な業務を補助する者をいう（同条第六号）。

## **(7) 仲介業者の遵守事項**

### **① 使用人の申告と印章登録**

開業公認仲介士は、所属公認仲介士又は仲介補助員を雇用したり解雇したときは、登録官庁に申告しなければならない（法第 15 条第 1 項）。

また、開業公認仲介士及び所属公認仲介士は、仲介行為に使用する印章を登録官庁に登録しなければならない。登録した印章を変更した場合もまた同じである（法第 16 条第 1 項）。

そして、開業公認仲介士及び所属公認仲介士は、仲介行為を行うに当たっては、登録した印章を用いなければならない（同条第 2 項）。

### **② 仲介事務所登録証等の掲示**

開業公認仲介士は、仲介事務所登録証、仲介報酬率表その他の事項を仲介事務所内の見やすい場所に掲示しなければならない（法第 17 条）。

### **③ 仲介事務所の移転申告**

開業公認仲介士は、仲介士事務所を移転したときは、移転した日から 10 日以内に登録官庁に移転事実を申告しなければならない。ただし、仲介事務所を登録官庁の管轄地域外の地域に移転する場合には、移転後の仲介事務所を管轄する市長・郡守又は区庁長に申告しなければならない（法第 20 条第 1 項）。

### **④ 名称使用**

開業公認仲介士は、その事務所の名称に「公認仲介事務所」又は「不動産仲介」という文

字を使用しなければならない（法第 18 条第 1 項）。

他方、開業公認仲介士でない者は、「公認仲介事務所」、「不動産仲介」又はこれらに類似する名称を使用してはならない（同条第 2 項）。

開業公認仲介士は、他人に自己の姓名若しくは商号を使用して仲介業務を行わせ、又は自己の仲介士事務所登録証を譲渡若しくは貸与する行為を行ってはならない（法第 18 条第 1 項）。

何人も、他人の姓名若しくは商号を使用して仲介業務を行い、又は他人の仲介士事務所登録証の譲渡若しくは貸与を受けて使用してはならない（同条第 2 項）。

## **(8) 仲介業者の基本倫理と業務制限**

### **① 仲介業者等の基本倫理**

仲介業者及び所属公認仲介士は、専門職業人としての品位を維持して、信義誠実をもって公正に仲介に関する業務を遂行しなければならない（法第 29 条第 1 項）。

また、仲介業者等は、この法及び他の法令に特別な規定がある場合を除き、その業務上知ることとなった秘密を漏洩してはならない。仲介業者等がその業務を離れた後もまた同じ（同条第 2 項）。

### **② 仲介業者の兼業制限**

法人である仲介業者は、他の法律の規定による場合を除き、仲介業及び次に掲げる業務のほか、他の業務を合わせて行うことができない（法第 14 条第 1 項、施行令第 17 条第 1 項・第 2 項）。

- ・ 商業用建築物及び住宅の賃貸管理等不動産の管理代行
- ・ 不動産の利用、開発及び取引に関する相談
- ・ 仲介業者を対象とした仲介業の経営技法及び経営情報の提供
- ・ 次のいずれかに該当する住宅及び店舗の分譲代行
  - － 「住宅法」による事業計画承認対象でない住宅
  - － 「住宅法」による事業計画承認対象の住宅であって、入居者募集結果、申請者の数が供給する住宅の数に達しない場合、その達しない分の住宅
  - － 「建築物の分譲に関する法律」による分譲申告対象でない店舗
  - － 「建築物の分譲に関する法律」による分譲申告対象の店舗であって、被分譲者募集結果、申請者の数が供給する店舗の数に達しない場合、その達しない分の店舗
- ・ その他仲介業に付随する業務であって仲介依頼人の依頼による内装業者・引越業者の紹介等、住居移転に付随する業務の斡旋
- ・ 競売及び公売対象不動産に関する権利分析、斡旋及び申請代理

上記のうち最後の業務は、「民事執行法」による競売及び「国税徴収法」その他の法令による公売対象不動産に対する権利分析及び取得の斡旋並びに買取申請又は入札申請の代理

を仲介業者が行うことができるものである（法第 14 条第 2 項）。そして、仲介業者が競売対象不動産の買取申請又は申請の代理を行おうとするときは、大法院規則<sup>4</sup>「公認仲介士の買取申請代理人登録等に関する規則」等で定める要件を備えて法院に登録をして、その監督を受けなければならない（同条第 3 項）。

### ③ 仲介業者の禁止行為

仲介業者は、次の各号の行為を行ってはならない（法第 33 条）。

- ・ 仲介対象物の売買を業として行う行為<sup>5</sup>
- ・ 仲介事務所の開設登録をせずに仲介業を営む者であることを知りつつ、その者を通じて仲介を依頼し、又はその者に自己の名義を利用させる行為
- ・ 謝礼、贈与その他名目の如何を問わず法定の手数料又は実費を超過して金品を受領する行為
- ・ 当該仲介対象物の取引上の重要事項に関し、虚偽の言行その他の方法により、仲介依頼人の判断を誤らせる行為
- ・ 関係法令で譲渡、斡旋等が禁止された不動産の分譲、賃貸等に関する証書等の売買、交換等を仲介し、又はその売買を業とする行為
- ・ 仲介依頼人と直接取引をする行為及び双方を代理する行為
- ・ 脱税等関係法令の違反を目的として、所有権保存登記又は移転登記をしない不動産又は関係法令の規定により転売等権利の変動が制限された不動産の売買を仲介する等、不動産投機を助長する行為

## (9) 仲介業者等の教育

### ① 実務教育

仲介事務所の開設登録を申請しようとする者及び支部事務所の設置申告をしようとする場合の支部事務所の責任者は、登録申請日又は申告日前 1 年以内に、市長・道知事が実施する実務教育の受講対象者、教育内容、教育機関は次の表の通りである（法第 34 条第 1 項～第 3 項、施行令第 28 条第 1 項・第 2 項）。

実際の教育は韓国公認仲介士協会、不動産関連学科が設置されている大学等に委託されている（同令第 36 条第 1 項）。

---

<sup>4</sup> 大法院、法院はそれぞれ日本の最高裁判所、地方裁判所に当たる。登記業務及び競売業務は、日本と異なり司法（裁判所）が細部規定を大法院規則により定めている。

<sup>5</sup> 日本の宅地建物取引業法は、宅地建物の売買を業として行う行為も宅地建物取引業に含めて定義し、規制の対象としているのに対し、韓国法は仲介業者が自ら売買する行為を禁止し、法の規制対象から排除している点が大きな相違点である。



受講対象者	教育内容	教育期間
仲介事務所の開設登録をしようとする者	開業公認仲介士及び所属公認仲介士の職務遂行に必要な法律知識、不動産仲介及び経営の実務、職業倫理等	28 時間以上 32 時間以下
所属公認仲介士	同上	同上
仲介補助員	仲介補助員の職務遂行に必要な職業倫理等	3 時間以上 4 時間以下

そして、上記の実務教育を受けた開業公認仲介士及び所属公認仲介士は、実務教育を受けた後 2 年ごとに市・道知事が実施する次の研修教育を受けなければならない（法第 34 条第 4 項、施行令第 28 条第 3 項）。

- 一 教育内容：不動産仲介関連法・制度の変更事項、不動産仲介及び経営の実務、職業倫理等
- 二 教育期間：12 時間以上 16 時間以下

## 5. 仲介契約の締結と損害賠償責任

### (1) 仲介契約の種類

#### ①一般仲介契約

仲介依頼人は、仲介依頼内容を明確にするため必要な場合には、仲介業者に対し、次の各号の事項を記載した一般仲介契約書の作成を要請することができる（法第 22 条）。

- ・ 仲介対象物の位置及び規模
- ・ 取引予定価格
- ・ 取引予定価格に対し法の規定により定めた仲介手数料
- ・ その他仲介業者と仲介依頼人が遵守しなければならない事項

#### ②専属仲介契約

仲介依頼人は、仲介対象物の仲介を依頼するに当たり、特定の仲介業者を定め、その仲介業者に対し、当該仲介対象物を仲介するようにする契約（専属仲介契約）を締結することができる（法第 23 条第 1 項）。

専属仲介契約の有効期間は、3 月とする。ただし、当事者間に異なる約定がある場合には、その約定による（施行令第 20 条第 1 項）。

仲介業者は、専属仲介契約を締結したときは、「不動産取引情報網」<sup>6</sup>又は日刊新聞に当該仲介対象物に関する情報を公開しなければならない。ただし、仲介依頼人が非公開を要請する場合には公開してはならない（法第 23 条第 3 項）。日刊新聞への公開を規定していることと依頼人が希望する場合には公開できないとする規定が日本と異なる。

専属仲介契約を締結した仲介業者が公開しなければならない仲介対象物に関する情報の内容は、次のとおりである（施行令令第 20 条第 2 項）。

- ・ 仲介対象物の種類、所在地、地目及び面積、建築物の用途、構造及び建築年度等、仲介対象物を特定するために必要な事項
- ・ 壁面及び内装の状態
- ・ 水道、電気、ガス、消防、熱供給、昇降機設備、汚水、廃水、ごみ処理施設等の状態
- ・ 道路及び公共交通手段との連携性、市場、学校等との近接性、地形等の立地条件、日照、騒音、振動等の環境条件
- ・ 所有権、傳賃権<sup>7</sup>、抵当権、地上権及び賃借権等仲介対象物の権利関係に関する事項。ただし、各権利者の住所、姓名等人的事項に関する情報は、公開してはならない。
- ・ 公法上の利用制限及び取引規制に関する事項
- ・ 仲介対象物の取引契約金額及び公示地価。ただし、賃貸借の場合には、公示地価を公開しないことができる。

## (2) 仲介契約の締結

### ① 仲介対象物の確認・説明

仲介業者は、仲介の依頼を受けた場合には、仲介が完成する前に、次の事項を確認し、これを当該仲介対象物に関する権利を取得しようとする仲介依頼人に誠実かつ正確に説明して、土地台帳、登記簿謄本等説明の根拠資料を提示しなければならない（法第 25 条第 1 項、施行令第 21 条第 1 項）。

これは、「確認・説明事項」と呼ばれるもので、日本の「重要事項」に当たる。

- ・ 当該仲介対象物の状態、立地及び権利関係
- ・ 法令の規定による取引又は利用制限事項
- ・ 仲介対象物の種類、所在地、地番、地目、面積、用途、構造及び建築年度等、仲介対象物に関する基本的な事項
- ・ 所有権、傳賃権、抵当権、地上権及び賃借権等仲介対象物の権利関係に関する事項
- ・ 取引予定金額、仲介手数料及び実費の金額とその算出内訳
- ・ 土地利用計画、公法上の利用制限及び取引規制に関する事項
- ・ 水道、電気、ガス、消防、熱供給、昇降機、排水等、施設物の状態

<sup>6</sup> 日本の指定流通機構（通称レインズ）に当たる。

<sup>7</sup> チョンセと呼ばれる韓国固有の不動産賃借権であり、更新のない定期借家権である。

- ・ 壁面及び内装の状態
- ・ 日照、騒音、振動等の環境条件
- ・ 道路及び公共交通手段との連携性、市場、学校等との近接性等の立地条件
- ・ 仲介対象物に対する権利を取得することに伴い負担しなければならない租税の種類及び税率

仲介業者は、仲介が完成して取引契約書を作成するときは、確認・説明事項を書面に作成して、取引当事者に交付して、3年間、その原本、写し又は電子文書を保管しなければならない（法第25条第3項、施行令第21条第3項）。

## ② 契約書の作成・交付

仲介業者は、仲介対象物に関して仲介が完成したときは、取引契約書を作成して取引当事者に交付して、5年間、その原本、写し又は電子文書を保管しなければならない（同法第26条第1項、施行令第22条第2項）。

取引契約書には、次の各号の事項を記載しなければならない（施行令第22条第1項）。

- ・ 取引当事者の人的事項
- ・ 物件の表示
- ・ 契約日
- ・ 取引金額、契約金額及びその支払い日時等支払いに関する事項
- ・ 物件の引渡し日時
- ・ 権利移転の内容
- ・ 契約の条件又は期限がある場合には、その条件又は期限
- ・ 仲介対象物確認・説明書の交付日時
- ・ その他の約定内容

## ③ 契約金等の返還債務履行の保障

仲介業者は、取引の安全を保障するため必要と認める場合には、取引契約の履行が完了するときまでに、契約金、中途金又は残金を、仲介業者、金融機関、保険会社、信託業者、郵便局、仲介業者の損害賠償責任を保障するために共済事業<sup>8</sup>を行う者又は不動産取引契約の履行保障業務を遂行する専門会社の名義で、金融機関、共済事業者又は信託業者に預け置くよう、取引当事者に対し勧告することができる（法第31条第1項、施行令第27条第1項）。韓国版エスクロー制度である。

これにより契約金等を預け置いた場合、売主、賃貸人等、契約金等を受領することができる権利を有する者は、当該契約を解除したときに契約金等の返還を保障する内容の金融機関又は保証保険会社が発行する保証書を契約金等の預置名義者に交付して、契約金等をあらかじめ受領することができる（法第31条第2項）。

<sup>8</sup> 共済事業は、業界団体である韓国公認仲介士協会が実施している。

### **(3) 仲介手数料**

#### **① 仲介手数料の授受**

仲介業者は、仲介業務に関し、仲介依頼人から所定の手数料を受領する。ただし、仲介業者の故意又は過失により仲介依頼人間の取引行為が無効、取消又は解除された場合は、この限りでない（法第 32 条第 1 項）。

仲介業者は、仲介依頼人から仲介対象物の権利関係等の確認又は契約金等の返還債務履行の保障に要する実費を受領することができる（同条第 2 項）。

後者はデューディリジェンスに当たる業務であるが、これらの実費請求権を法定している点が日本と異なる。

#### **② 仲介手数料と実費の限度**

仲介手数料を仲介依頼人双方からそれぞれ受領することができる点は日本と同一であり、その一方から受領することができる限度は、住宅及びその敷地の仲介手数料については特別市、広域市及び道の条例で定める。そして、その上限は、売買及び交換の場合は取引金額の 1,000 分の 9 以内、賃貸借等の場合は取引金額の 1,000 分の 8 以内とされている（法第 32 条第 3 項、施行規則第 20 条第 1 項）。

住宅以外の場合は取引金額の 1,000 分の 9 以内で仲介依頼人と仲介業者が協議して決定する（施行規則第 20 条第 4 項）。仲介業者は、住宅以外の仲介対象物について、この範囲内で実際に自己の受領しようとする仲介手数料の上限料率を仲介事務所登録証の仲介手数料・実費の料率及び限度額表に明示しなければならず、これを超過して仲介手数料を受領してはならない（同条第 7 項）。

実費の限度は、仲介対象物の権利関係の確認又は契約金等の返還債務履行保証に要した費用とし、仲介業者が領収証等を添付して、売買、賃貸その他権利を移転しようとする仲介依頼人に請求することができる（同条第 2 項）。

#### **③ 取引金額の計算**

取引金額の計算は、次のとおりである（施行規則第 20 条第 5 項）。

- ・賃貸借のうち、保証金以外に借賃がある場合には、月単位の借賃額に 100 を乗じた金額を保証金に合算した金額を取引金額とする。ただし、この方法により合算した金額が 5 千万ウォン未満の場合には、月単位の借賃額に、70 を乗じた金額と保証金を合算した金額を、取引金額とする。
- ・交換契約の場合には、交換対象の仲介対象物のうち取引金額が大きい仲介対象物の価額を取引金額とする。
- ・同一の仲介対象物に対し、同一の当事者間に売買を含む 2 以上の取引が同一の機会に行われる場合には、売買契約に関する取引金額のみを適用する。

#### ④ 手数料に関する条例の適用

仲介対象物の所在地と仲介事務所の所在地が異なる場合には、仲介業者は、仲介事務所の所在地を管轄する特別市、広域市及び道の条例で定める基準に従い、手数料及び実費を受領しなければならない（施行規則第 20 条第 3 項）。

### (4) 損害賠償責任

#### ① 損害賠償責任の要件

仲介業者は、仲介行為を行うに当たり、故意又は過失により取引当事者に対し財産上の損害を発生させたときは、その損害を賠償すべき責任を負う（法第 30 条第 1 項）。

仲介業者は、自己の仲介事務所を他人の仲介行為の場所として提供することにより、取引当事者に対し財産上の損害を発生させたときは、その損害を賠償すべき責任を負う（同条第 2 項）。

#### ② 保証保険への加入等

仲介業者は、業務を開始する前に、損害賠償責任を保障するため、次の金額の保証保険又は共済<sup>9</sup>に加入し、又は供託をしなければならない（法第 30 条第 3 項、施行令第 24 条第 1 項）。

- ・ 法人である仲介業者は 1 億ウォン以上。ただし、支部事務所を置く場合には、支部事務所毎に 5 千万ウォン以上を追加して設定しなければならない。
- ・ 個人の仲介業者は 5 千万ウォン以上

供託した供託金は、仲介業者が廃業又は死亡した日から 3 年以内は、これを回収することができない（法第 30 条第 4 項）。

#### ③ 損害賠償責任の保障に関する説明・支払

仲介業者は、仲介が完成したときは、取引当事者に対し、損害賠償責任の保障に関する次の事項を説明して、関係証書の写しを交付し、又は関係文書に関する電子文書を提供しなければならない（法第 30 条第 5 項）。

- ・ 保障金額
- ・ 保証保険会社、共済事業を行う者又は供託機関及びその所在地
- ・ 保障期間

仲介依頼人が損害賠償金として保証保険金、共済金又は供託金の支払いを受領しようとする場合には、その仲介依頼人と仲介業者間の損害賠償合意書、和解調書又は確定した裁判所の判決文の写しその他これらに準じる効力を有する書類を添付して、保証機関に対し、損害賠償金の支払いを請求しなければならない（施行令第 26 条第 1 項）。

---

<sup>9</sup> 韓国公認仲介士協会の場合、1 億ウォンの保証に対する共済料は 25 万ウォンである。

仲介業者は、保証保険金、共済金又は供託金により損害賠償をしたときは、15日以内に、再び保証保険又は共済に加入し、又は供託をしなければならない（同条第2項）。

## **(5) 契約金等の返還債務履行の保証**

### **① 制度の趣旨**

不動産取引契約の無効、取消、解除等により、売主、賃貸人等の依頼人が受領した取引代金を直ちに返還しなければならないにもかかわらず、これを返還しない場合や、仲介対象物の権利関係がリスクを有しているために取引契約の完全な履行の可否が不透明な場合に、買主、借入人等の依頼人に発生し得る被害を事前に防止するため、米国のエスクロー制度に類似する契約金等の返還債務履行の保障制度が2000年1月28日の法改正により導入され、同年7月29日から導入されている。

米国のエスクロー制度は専門的で独立した不動産取引の履行代行業であるが、韓国の契約金等返還債務履行の保障制度は、仲介業者が取引の安全のために、取引代金の預託を勧告するものであって、法律の規定は勧告的性格の規定に過ぎず、また、専門性を有する業務として認められたものではなく、取引当事者の取引契約の履行のための本格的な制度というにはいまだ不十分なものであるとの指摘もなされている。

この制度は、契約金等の預託勧告制度と契約金の事前受領制度に大きく分けることができる。

### **② 契約金等の預託勧告制度**

預託名義人：仲介業者は、取引の安全を保障するために必要と認める場合には、取引契約の履行が完了するときまで契約金、中途金又は残金（以下「契約金等」という）を仲介業者等に掲げる者の名義で預託するよう、取引当事者に勧告することができる（法第31条第1項、施行令第27条第1項）。

- ・ 仲介業者
- ・ 金融機関
- ・ 保険会社
- ・ 信託会社
- ・ 郵便局
- ・ 共済事業を行う者（韓国公認仲介士協会）
- ・ 不動産取引契約の履行を保障するために契約金等及び契約関連書類を管理する業務を遂行する専門会社

預託機関：契約金等の預託先となる預託機関は、次のとおりである（施行令第27条第1項）。

- ・ 金融機関
- ・ 信託会社

- ・ 共済事業を行う者

預託要件：預託の要件は、取引の安全の必要性と取引当事者の預託合意である。この制度が取引の安全のために必要と認められる場合に勧告し得るという性格のものであって、取引当事者はその勧告に従う義務はないからである。

預託期間：預託を勧告することができる期間は、取引契約が締結されたときから取引契約の履行が完了するときまでである。取引契約の履行完了とは、残金の支払と登記の完了がすべて終了することをいう。

預託金額：契約金、中途金、残金のいずれも預託することができる。

預託事項約定義務：仲介業者は、取引当事者が契約金等を仲介業者の名義で預託機関に預託することを依頼した場合には、契約の履行の完了又は契約の解除等の事由による契約金等の引出に対する取引当事者の同意の方法、契約金等の管理、引出、返還手続等の返還債務履行保障に要する実費その他契約の安全のために必要な事項を約定しなければならない（施行令第27条第2項）。

預託管理上の義務：仲介業者は、取引契約に関する契約金等を自己の名義で金融機関等に預託する場合、自己資金の預金等と分離して管理することができるようにしなければならない。預託された契約金等は取引当事者の同意なしに引き出してはならない（同条第3項）。

預託金保障のための保証設定義務：仲介業者は、契約金等を自己の名義で預託機関に預託する場合には、当該契約金等を取引当事者に支払うべきことを保障するため、預託対象となる契約金等に該当する金額を保障する保証保険又は共済に加入し、又は供託となければならず、取引当事者に関係証書の写しを交付し、又は関係証書に関する電子文書を提供しなければならない（同条第4項）。

### ③ 契約金等の事前受領制度

契約金等を預託した場合、売主、賃貸人等、契約金等を受領することができる権利を有する者は、当該契約を解除したときに契約金等の返還を保障する内容の金融機関又は保証保険会社が発行した保証書を契約金等の預託名義人に交付して、契約金等をあらかじめ受領することができる（法第31条第2項）。

預託金の事前回収者：契約金等をあらかじめ受領することができる者は、売主、賃貸人等である。ここで、契約金等をあらかじめ受領することができる者とは、本来、契約金等の預託をしなかったならば、契約金等を受領していた者のことである。従って、買主、借借人等の権利取得を仲介業者に依頼した者は、取引代金の事前回収者ではない。

保証書発給金融機関：返還保障の保証書を発行することができる機関は、金融機関又は保証保険会社であるが、契約金等を預託する機関とその返還を保障する保証書の発給機関は異なる。

返還保証書の交付：売主等が契約金等を受領するためには、保障機関の保証書の発給を受けて、契約金の預託名義人にこれを交付して、契約金等を受領しなければならない。金融機

関又は保証保険会社の保証書は、取引契約の無効、取消、解除等の失効に備えた返還の保障を確認する内容のものであって、契約が解除された場合の返還の日時、返還の金額、返還の相手方等が明示されていなければならない。

## 6. 韓国公認仲介士協会

### (1) 協会の設立

仲介業者たる公認仲介士は、その資質の向上、品位の維持と仲介業に関する制度の改善及び運用に関する業務を効率的に遂行するため、公認仲介士協会を設立することができる（法第 41 条第 1 項）。協会に加入するか否かは仲介業者の自律的事項であり、加入義務はない。現在、「韓国公認仲介士協会」がこの規定に基づく唯一の協会として存在している<sup>10</sup>。

協会は法人とする（同条第 2 項）。社団法人であって、非営利法人である。

### (2) 協会の業務

協会は、固有業務として次の業務を遂行する（施行令第 31 条）。

- ・ 会員の品位維持のための業務
- ・ 不動産仲介制度の研究・改善に関する業務
- ・ 会員の資質向上のための指導、教育、研究に関する業務
- ・ 会員の倫理憲章の制定及びその実践に関する業務
- ・ 不動産情報提供に関する業務
- ・ 仲介業者の損害賠償責任を保障するための共済事業

また、協会は、委託を受けて実務教育を実施したり（法第 45 条）、試験施行機関の長が国土交通部長官の承認を受けて委託した公認仲介士試験施行関連業務を行うことができる（施行令第 36 条第 2 項）。

### (3) 仲介業務共済事業

協会は、仲介業者の損害賠償責任を保障するため、共済事業を行うことができる（法第 42 条）。その範囲は次のとおりである（施行令第 36 条第 2 項）。

- ・ 仲介業者の損害賠償責任を保障するための共済基金の造成及び共済金の支払に関する事業
- ・ 共済事業の附帯業務として共済規程で定める事業

現在、韓国公認仲介士協会が実施している共済事業の内容を見ると、損害賠償責任を保障するための保証設定金額は次のとおりである。

法人：共済加入金額 1 億ウォン以上（ただし、支店等は事務所ごとに 5 千万ウォン以上）  
個人：共済加入金額 5 千万ウォン以上

---

<sup>10</sup> 2007 年までは二つの団体があったが、同年末に統合された。



そして、契約単位金額は、次のとおりである。

	契約単位金額	
個人	5 千万ウォン	1 億ウォン
法人	1 億ウォン	2 億ウォン

共済契約の手続は、まず仲介業者が協会に申請書を提出して、共済料を納入すると、協会の支部を通じて保証書が発給される。仲介業者は登録官庁に保証の設定又は変更申告をするが、協会の支部が代行してくれる。なお、オンラインシステムを通じて手続を行うと 5% 割引を受けられる。

共済金の支払手続は次のとおりである。まず、仲介業者と仲介依頼人(客)との間に仲介事故が発生すると、業者は協会の支部に仲介事故通知をする(共済規程第 5 条第 3 号)。仲介依頼人と仲介業者間の損害賠償合意書、和解調書又は確定した裁判所の判決文によって損害賠償額が確定する(施行令第 26 条第 1 項)。仲介依頼人は協会本部に共済金を請求する(共済業務取扱規則第 26 条、共済約款第 20 条)。協会は審査補償委員会で共済金支払審査を行い(審査補償委員会例規第 10 条)、共済金を仲介依頼人に支払う(審査補償委員会例規第 17 条)。

#### (4) 競売買受申請代理共済事業

仲介業者は裁判所の競売や行政庁の公売において買受申請・入札申請の代理を行うことができるが、この業務に関する損害賠償責任についても韓国公認仲介士協会が共済事業を行っている。

手続としては、競売買受申請代理人として登録しようとする仲介業者は、公認仲介士資格証の写し、法人登記簿謄本(法人の場合)、仲介事務所開設登録証の写し、競売買受申請代理実務教育履修証の写し、共済証書(個人は 1 億ウォン、法人は 2 億ウォン)の写しを管轄地方裁判所総務課に申請する。

損害賠償責任を保障するための保証設定金額は次のとおりである。

法人：共済加入金額 2 億ウォン以上(ただし、支店等は事務所ごとに 1 億ウォン以上)

個人：共済加入金額 1 億ウォン以上

そして、契約単位金額は、次のとおりである。

	契約単位金額	
個人	1 億ウォン	1 億 5 千万ウォン
法人	2 億ウォン	2 億 5 千万ウォン

共済料は、共済加入金額について年 0.5% である。ただし、共済期間が 3 年で加入した場合は 5%、5 年の場合は 10% を割引し、また長期連続加入して 5 年以上無事故の場合には 6 年目に 5%、10 年以上無事故の場合は 11 年目に 10% を割引する。

[個人で共済金額 1 億ウォンの場合]

共済期間	納入共済料	割引後

	(ウォン)	(ウォン)
1年	500,000	—
3年	1,500,000	1,425,000
5年	2,500,000	2,250,000

[法人で共済金額2億ウォンの場合]

共済期間	納入共済料 (ウォン)	割引後 (ウォン)
1年	1,000,000	—
3年	3,000,000	2,850,000
5年	5,000,000	4,500,000

この共済に加入すると次のサービスを受けることができる。

- ・買受申請代理事件カード
- ・買受申請対象物確認・説明書
- ・手数料領収証
- ・委任状
- ・買受申請代理等手数料表
- ・競売代理業務取扱専門事務所ステッカー
- ・有名な競売情報サイト割引

## 第5節 不動産取引申告制度

### 1. 経緯

韓国ではかねてより不動産投機抑制策の一環として、投機の盛んな地域やそのおそれがある地域を指定して、不動産取引価格等を申告させる制度が施行されている<sup>11</sup>。しかしながら、一向にその成果が上がらないことから、制度を大幅に強化して、全国を対象範囲に拡大するとともに、取引当事者（買主及び売主）のみならず仲介業者にも申告を義務付けることとされた。このための法改正が2005年7月29日に行われ、これにより法律の名称も「公認仲介士の業務及び不動産取引申告に関する法律」に改められた。

その後、2016年1月19日改正により「公認仲介士法」と「不動産取引申告等に関する法律」（略称：不動産取引申告法）に分離され、後者が不動産取引申告制度の根拠法として機能している。

### 2. 不動産取引申告

#### (1) 申告対象

この法律で「不動産」とは、土地及び建築物を、「不動産等」とは、不動産又は不動産を取得することができる権利を、「取引当事者」とは、不動産等の買主と売主をいい、外国人等を含む（法第2条第一号～第三号）。

取引当事者は、次の各号のいずれかに該当する契約を締結した場合、その実際の取引価格等を、取引契約の締結日から30日以内に、その権利の対象である不動産等（権利に関する契約にあっては、その権利の対象である不動産をいう。）の所在地を管轄する市長、郡守又は区庁長（申告官庁）に、共同で申告しなければならない。ただし、取引当事者のうち一方が国、地方自治体等（国家等）には、国家等が申告しなければならない（法第3条第1項）。

- 一 不動産の売買契約
- 二 「宅地開発促進法」、「住宅法」等大統領令で定める法律による不動産に関する供給契約
- 三 次の各目のいずれかに該当する地位の売買契約
  - イ. 前号による契約を通じ不動産の供給を受ける者として選定された地位
  - ロ. 「都市及び住居環境整備法」による管理処分計画の認可及び「空き家及び小規模住宅整備に関する特例法」による事業施行計画認可により取得した、入居者として選定された地位

---

<sup>11</sup> 旧・国土利用管理法では土地取引契約の申告制度があった。土地総合研究所「韓国の土地政策」平成8年参照。

取引当事者のうち一方が申告を拒否する場合には、単独で申告することができる（同条第2項）。

「公認仲介士法」開業公認仲介士が取引契約書を作成して交付した場合には、当該開業公認仲介士が同項による申告をしなければならない（同条第3項）。

申告を受理した申告官庁は、その申告内容を確認した後、申告人に対し、申告済証を遅滞なく発給しなければならない（同条第5項）。

不動産等の買主は、申告人が申告済証の交付を受けたときに、「不動産登記特別措置法」による検印を受けたものとみなす（同条第6項）。

## (2) 申告内容

申告内容は、次表のとおりである（法第3条第1項、施行令第3条第1項[別表1]）。

区分	申告事項
1. 共通	ア. 取引当事者の人的事項 イ. 契約締結日、中途金支払日及び残金支払日 ウ. 取引対象不動産等（不動産を取得できる権利に関する契約にあっては、その権利の対象である不動産をいう。）の所在地、地番、地目及び面積 エ. 取引対象不動産等の種類（不動産を取得できる権利に関する契約にあっては、その権利の種類をいう。） オ. 実際の取引価格 カ. 契約の条件又は期限がある場合には、その条件又は期限 キ. 開業公認仲介士が取引契約書を作成して交付した場合には、次の事項 1) 開業公認仲介士の人的事項 2) 開業公認仲介士が「公認仲介士法」第9条により開設登録した仲介事務所の商号、電話番号及び所在地
2. 法人が住宅の取引契約を締結する場合	ア. 法人の現況に関する次の事項（取引当事者の中に国家等が含まれている場合及び取引契約が法第3条第1項第二号又は第三号ア目に該当する場合を除く。） 1) 法人の登記現況 2) 法人と取引の相手方との間の関係が次のいずれかに該当するか否か ア) 取引の相手方が個人である場合：その個人が当該法人の役員である場合又は法人の役員と親族関係にある場合 イ) 取引の相手方が法人である場合：取引当事者たる売主法人と買主法人の役員の中に同一人がある場合又は取引当事者たる売主法人と買主法人の役員間に親族関係がある場合 イ. 住宅の取得目的及び取得資金に関する次の事項（法人が住宅の買主であ

	<p>る場合に限る。)</p> <p>1)取引対象である住宅の取得目的</p> <p>2)取引対象住宅の取得に必要な資金の調達計画及び支払方式。この場合、投機加熱地区に所在する住宅の取引契約を締結する場合には、資金の調達計画を証明する書類として国土交通部令で定める書類を添付しなければならない。</p> <p>3)賃貸等、取引対象住宅の利用計画</p>
<p>3. 法人以外の者が実際の取引価格が6億円以上の住宅を買い受ける場合又は登記加熱地区若しくは調整対象地域に所在する住宅を買い受ける場合(取引対象者のうち国家等が含まれる場合を除く。)</p>	<p>ア. 取引対象住宅の取得に必要な資金の調達計画及び支払方式。この場合、投機加熱地区に所在する住宅の取引契約を締結する場合、買主は資金の調達計画を証明する書類として国土交通部令で定める書類を添付しなければならない。</p> <p>イ. 取引対象住宅に買主本人が入居するか否か、入居予定時期等、取引対象住宅の利用計画</p>

#### 備考

1. 「開業公認仲介士」とは、「公認仲介士法」の開業公認仲介士をいう。
2. 「法人」とは、「不動産登記法」の不動産登記用登録番号を付与された法人であって、「商法」による法人をいう。
3. 「住宅」とは、「住宅法施行令」別表1の一戸建て住宅又は共同住宅(寄宿舎を除く。)をいい、一戸建て住宅又は共同住宅を取得することができる権利の場合には、その権利を含む。
4. 「国家等」とは、法第3条第1項ただし書の国家等をいう。
5. 「親族関係」とは、「国税基本法」第2条第二十号ア目の親族関係をいう。
6. 「投機加熱地区」とは、「住宅法」第63条により指定された投機加熱地区をいう。
7. 「調整対象地域」とは、「住宅法」第63条の2により指定された調整対象地域をいう。

### (3) 禁止行為

何人も申告に関し、次のいずれかに該当する行為をしてはならない(法第4条)。

- 一 開業公認仲介士に対し、不動産取引申告をしないこと又は虚偽の内容を申告するこ

とを要求する行為

- 二 申告義務者でない者が虚偽により申告をする行為
- 三 虚偽により申告をする行為を助長又はほう助する行為

#### **(4) 申告内容の検証**

国土交通部長官は、申告を受けた内容、「不動産価格公示に関する法律」により公示された土地及び住宅の価額その他不動産の価格情報を活用して、不動産取引価格検証システムを構築して運営しなければならない（法第5条第1項）。

申告官庁は、申告を受理した場合、不動産取引価格検証システムを活用してその適正性を検証しなければならない（同条第2項）。

申告官庁は、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、当該申告の内容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（同条第3項）。

#### **(5) 申告内訳の調査**

申告官庁は、申告を受理した内容が漏落している場合又は正確でないと判断する場合には、申告人に対し、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、取引当事者又は開業公認仲介士に対し、取引契約書、取引代金の支払を証明することができる資料等の関係資料の提出を要求する等、必要な措置を講じさせることができる（法第6条第1項）。

申告内容調査した場合、申告官庁は、調査結果を特別市長、広域市長、特別自治市長、道知事及び特別自治道知事（市・道知事）に報告しなければならない。市・道知事は、これを国土交通部長官に報告しなければならない（同条第2項）。

国土交通部長官及び申告官庁は、申告内容の調査結果、その内容がこの法律又は「住宅法」、「公認仲介士法」、「相続税及び贈与税法」等他の法律に違反すると判断されたときは、これを捜査機関に告発し、又は関係行政機関に通知する等、必要な措置を講じることができる（同条第5項）。

### **3. 住宅賃貸借契約の申告**

#### **(1) 申告対象**

賃貸借契約の当事者は、住宅に対し、保証金が6千万ウォンを超過し、又は月の借賃が30万ウォンを超過する住宅賃貸借契約（契約を更新する場合であって、保証金及び借賃の増減がなく賃貸借期間のみ延長する契約を除く。）を締結した場合、その保証金又は借賃等を賃貸借契約の締結日から30日以内に住宅所在地を管轄する申告官庁に共同で申告しなければならない。ただし、賃貸借契約の当事者の一方が国家等である場合には、国

家等が申告しなければならない（法第6条の2第1項、施行令第4条の3第1項）。

住宅賃貸借契約の申告は、賃借世帯の現況等を考慮して、特別自治市・特別自治道及び市・郡（広域市及び京畿道の管轄区域にある郡に限る。）・区に適用する（法第6条の2第2項、施行令第4条の3第2項）。

賃貸借契約の当事者の一方が申告を拒否した場合には、単独で申告することができる（法第6条の2第3項）。

申告を受けた申告官庁は、その申告内容を確認した後、申告人に申告済証を遅滞なく発行しなければならない（同条第4項）。

住宅賃貸借契約申告の禁止行為、住宅賃貸借契約申告内容の検証、住宅賃貸借契約申告内容の調査等に関しては、それぞれ不動産取引申告に関する規定が準用される（法第6条の4）。

#### 4. 外国人等の不動産取得等に関する特例<sup>12</sup>

##### (1) 相互主義

国土交通部長官は、大韓民国国民、大韓民国の法令により設立された法人若しくは団体又は大韓民国政府に対して自国内の土地の取得若しくは譲渡を禁止若しくは制限する国家の個人、法人、団体又は政府に対しては、大統領令で定めるところにより、大韓国内の土地の取得又は譲渡を禁止又は制限することができる（法第7条）。

##### (2) 外国人等の不動産の取得・保有申告

外国人等が大韓国内の不動産等を取得する契約を締結したときは、契約締結日から60日以内に、申告官庁に申告しなければならない（法第8条第1項）。

##### (3) 外国人等の土地取引許可

外国人等が取得しようとする土地が次のいずれかに該当する区域、地域等にある場合には、土地を取得する契約を締結する前に、申告官庁から土地取得の許可を受けなければならない（法第9条第1項）。

- 一 「軍事基地及び軍事施設保護法」による軍事基地及び軍事施設保護区域その他国防目的のために外国人等の土地取得を特別に制限する必要がある地域として大統領令で定める地域
  - 二 「文化財保護法」による指定文化財及びこのための保護物又は保護区域
  - 三 「自然環境保全法」による生態・景観保全地域
  - 四 「野生生物の保護及び管理に関する法律」による野生生物特別保護区域
- 第1項に違反して締結した土地取得契約は、その効力が発生しない（同条第4項）。

---

<sup>12</sup> この規定は、従前の「外国人土地法」に規定されていた内容である。

## 5. 土地取引許可区域等

### (1) 土地取引許可区域の指定

国土交通部長官又は市・道知事は、国土の利用及び管理に関する計画の円滑な策定及び執行、合理的な土地利用等のため、土地の投機的な取引が盛行する地域若しくは地価が急激に上昇する地域又はこれらのおそれがある地域については、次の区分により 5 年以内の期間を定め、土地取引契約に関する許可区域として指定することができる（法第 10 条第 1 項）。

- 一 許可区域が 2 以上の市・道の管轄区域にわたる場合：国土交通部長官が指定
- 二 許可区域が同一の市・道内の一部地域である場合：市・道知事が指定。ただし、国家が施行する開発事業等により投機的な取引が盛行する地域若しくは地価が急激に上昇する地域又はこれらのおそれがある地域等は、国土交通部長官が指定することができる。

国土交通部長官又は市・道知事は、許可区域を指定しようとする場合には、あらかじめ、市・道知事及び市長、郡守又は区庁長の意見を聴き、「国土の計画及び利用に関する法律」による中央都市計画委員会又は市・道都市計画委員会の審議を経なければならない（同条第 2 項）。

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（同条第 5 項）。

国土交通部長官又は市・道知事は、許可区域の指定事由がなくなつたと認められるとき及び関係市・道知事、市長、郡守又は区庁長からの許可区域の指定解除又は縮小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、又は指定された許可区域の一部を縮小しなければならない（同条第 6 項）。

### (2) 許可区域内の土地取引に対する許可

許可区域内にある土地に関する所有権又は地上権（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（対価を得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。）を締結しようとする当事者は、共同で、市長、郡守又は区庁長の許可を受けなければならない（法第 11 条第 1 項）。

経済及び地価の動向並びに取引単位面積を総合的に考慮して、次に掲げる土地に関する土地取引契約については、許可を要しない（法第 11 条第 2 項、施行令第 9 条第 1 項）。

- 一 「国土の計画及び利用に関する法律」による都市地域：次の各目の細部用途地域別区分による面積
  - イ. 住居地域：180 平方メートル
  - ロ. 商業地域：200 平方メートル
  - ハ. 工業地域：660 平方メートル



ニ、緑地地域：100 平方メートル

ホ、イ目から二目までの区分による用途地域の指定がない区域：90 平方メートル

二 都市地域以外の地域：250 平方メートル。ただし、農地は 500 平方メートル、林野は 1 千平方メートルとする。

許可を受けようとする者は、その許可申請書に契約内容及びその土地の利用計画、取得資金の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（法第 11 条第 3 項）。

許可を受けずに締結した土地取引契約は、その効力が発生しない（同条第 6 項）。

### (3) 許可基準

市長、郡守又は区庁長は、許可申請が次のいずれかに該当する場合を除いては、許可をしなければならない（法第 12 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、次のいずれにも該当しない場合

イ 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

ロ 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つて、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

ハ 許可区域内に居住する農民、漁民、林業民又は大統領令で定め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

ニ 「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

ホ 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

ヘ 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

ト 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つて、大統領令で定める用途に利用しようとするものである場合

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いずれかに該当する場合

イ 「国土の計画及び利用に関する法律」による都市・郡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

ロ 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) 国等が行う土地取引契約に関する特例等**

当事者の一方又は双方が国、地方自治団体、韓国土地住宅公社その他の公共機関又は公共団体である場合には、その機関の長が市長、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（第 14 条）。

#### **(5) 先買**

市長、郡守又は区庁長は、土地取引契約の許可申請がある場合、次のいずれかに該当する土地について国、地方自治団体、韓国土地住宅公社その他の公共機関又は公共団体が買収を望むときは、これらの者のうち当該土地を買収すべき者（先買者）を指定し、当該土地を協議買収させることができる（第 15 条第 1 項）。

- 一 公益事業用土地
- 二 土地取引契約許可を受けて取得した土地をその利用目的どおりに利用していない土地

#### **(6) 不許可処分土地に関する買取請求**

許可申請をした場合において不許可の処分を受けた者は、不許可処分の通知を受けた日から 1 月以内に、市長、郡守又は区庁長に対し、当該土地に関する権利の買取を請求することができる（第 16 条第 1 項）。

請求を受けた市長、郡守又は区庁長は、国、地方自治団体、韓国土地住宅公社その他の公共機関及び公共団体の中から買収すべき者を指定し、予算の範囲内で公示地価を基準として当該土地を買収させなければならない（同条第 2 項）。

#### **(7) 土地利用に関する義務等**

土地取引契約許可を受けた者は、5 年の範囲内で、大統領令で定める期間中、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（第 17 条第 1 項、施行令第 14 条第 2 項）。

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、調査しなければならない（第 17 条第 2 項）。

#### **(8) 履行強制金**

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（法第 18 条第 1 項）。

市長、郡守又は区庁長は、前項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、次に掲げる金額の履行強制金を賦課する（同条第 2 項、施行令第 15 条第 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通りに利用せず放置した

- 場合：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：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第 14 条第 1 項第三号による許可官庁の承認なしに当初の利用目的を変更して利用する場合：土地取得価額の 100 分の 5 に相当する金額
- 四 第一号から第三号までに該当しない場合：土地取得価額の 100 分の 7 に相当する金額

### **(9) 地価動向の調査**

国土交通部長官又は市・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、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、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（法第 19 条）。

### **(10) 他の法律による認可・許可等の擬制**

農地について土地取引契約許可を受けた場合には、「農地法」農地取得資格証明を受けたものとみなす（法第 20 条第 1 項）。

許可証の交付を受けた場合には、「不動産登記特別措置法」による検印を受けたものとみなす（同条第 2 項）。

### **(11) 制裁処分等**

国土交通部長官、市・道知事及び市長、郡守又は区庁長は、次のいずれかに該当する者に対し、許可の取消しその他必要な処分を行い、又は措置を命ずることができる（法第 21 条）。

- 一 土地取引契約に関する許可又は変更許可を受けずに土地取引契約又はその変更契約を締結した者
- 二 土地取引契約に関する許可を受けない者がその土地を許可を受けた目的通りに利用しなかった者
- 三 不正な方法により土地取引契約に関する許可を受けた者

### **(12) 不動産情報体系の構築・運営**

国土交通部長官は、効率的な情報の管理及び国民便宜の増進のため、不動産取引及び住宅賃貸借の契約、申告、許可、管理等の業務に関する情報体系を構築して運営することができる（法第 25 条）。

(以 上)

