

最近の裁判例から (8) – 海外不動産の業法適用可否 –**海外不動産取引に宅建業法は適用されないとして、保証協会に対する認証請求が棄却された事例**

(東京地判 平29・9・11 ウエストロー・ジャパン) 西崎 哲太郎

海外の不動産売買取引に関して、宅建業者の行為により被った損害について買主が保証協会の認証を求めて訴えた事案において、海外不動産には宅地建物取引業法の適用はなく、保証協会が行う弁済業務の対象にならないとして棄却された事例（東京地裁 平成29年9月11日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

買主X（原告・個人）は、平成20年3月、宅建業者A社の代表者Bからハワイのコンドミニアム（邦貨換算約2億円）の購入を勧められ、エスクロー口座開設費用等800万円を購入関連資金の一部としてBに預けたが、その後、Bと連絡がとれなくなった。

同年12月、Xが漸くBに会えたところ、Bは、本件購入案件が作り話であったことを認め、Xが預けた金員を平成21年1月末までに返還する旨約した。しかし、上記期限を過ぎてもBはこれを返還しなかった。

Xは、本件取引においてBがした行為について、A社に対し不法行為に基づく損害賠償請求権を有するとして、平成22年1月13日、A社が加盟する宅地建物取引業保証協会Yに対し、本件取引につき苦情解決の申出をした上、平成27年9月15日、宅建業法第64条の8第2項に基づき認証の申出をした。

しかし、Yは、平成28年5月25日、海外不動産取引に係る損害賠償請求権は、同法に基づく認証対象債権に該当しないとして上記認証を拒否したため、Xが上記債権の認証を求

めて提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求を棄却した。

宅地建物取引業法（以下、法という。）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、法第2条1項の「宅地」とは、まず「建物の敷地に供せられる土地」をいうと定めているところ、国内法の効力は、外国の領土に対しても適用することを明示的に定めている場合を除き、原則としてその領土外の地域に及ばないから、「宅地」とは日本国内に所在するものをいい、海外物件を含まないものと解される（周藤利一明海大学不動産学部教授「グローバル化と日本の不動産業・不動産市場」）。

すなわち、法は、宅地建物取引業者に免許制度を採用し（第2章）、宅地建物の営業（3条）に免許を要件とし、宅地建物の取引に関し専門的知識を有するとされる宅地建物取引士に資格試験や登録制度を採用し（第3章）、無免許営業・名義貸しを禁止することによって（第12、第13条）、宅地建物取引業の不適合者を排除している。この免許制度は、「宅地建物」が国民の生活・経済活動の基盤であることから、宅地建物取引業を営むにふさわしいかどうかを審査し、専門業者としての質の向上を図るものであり、このような審査を受けた者に取引を限定し、もって、業務の適正な運営と宅地及び建物の取引の公正とを確

保しようとしたものである。

宅地建物の取引に関し専門的知識が求められる宅建士の資格取得には試験制度が採用されているところ（第16条）、法が海外物件に係る取引についても適用されるのであれば、当該試験についても当然外国の法令に関する知識の習得が求められるはずである。

しかるに、そこで試される法令の知識は、我が国の「宅地」「建物」に関するもので、外国の法令は予定されていない。この観点からも法が海外物件に適用されることは整合性を欠く。

さらに法は「第5章 業務」として多くの規制条項を設けているところ、宅地建物取引士の義務とされる重要事項の説明等（法第35条）については、我が国の宅地建物に関する法令（建築基準法、都市計画法、建物の区分所有等に関する法律等）が対象となっている。

これらのことからすれば、法の趣旨・目的である規制の対象は、我が国の領土の宅地建物であると解するべきである。

このように、国内法の効力は原則としてその領土外の地域に及ばないこと、法が免許制度を採用し、宅地建物取引業に対し必要な規制を行っている国内法であることから、法における「宅地」すなわち「敷地に供せられる土地」（法第2条1号）とは、我が国の領土の宅地であると解するべきである。（東京高裁昭和61年10月15日判決・判タ637号140頁）

Xは、法が購入者等の利益の保護を究極的な目的と定めていること、法における弁済業務保証金制度の趣旨は、宅建業者が関与する場合には、適切かつ公正な取引がされると信頼して取引に入った相手方が被った損害を補てんすることからして、取引の相手方を保護する必要性は、海外物件に係る取引と国内の宅地建物の取引とで何ら異ならないと主張す

るが、法が免許制度を採用し、宅地建物取引業の規制を図っている規程内容からすれば、当然我が国の領土の宅地建物を対象としているものと解するほかなく、購入者等の利益の保護については、これらの取引の規制を通じ、かつ、その範囲において行うこととしたものというべきである。海外物件にもその適用があるとするのは、法の内容と整合しない。

また、Xは、国土交通省の通達（注. 平成25年12月26日付・国土動指第71号「海外の宅地建物を本邦内において取引する際の購入者の保護等の推進について」）も、宅地建物取引業者に対し、海外の物件を日本国内で取り扱う場合には、購入者の保護等に努めるよう要請していることを主張するが、同通達は、法の対象が国内に所在する宅地建物に限定され、海外の物件の取引には適用がないことを前提にした上で、法の適用がない海外物件を取り扱う場合に購入者の保護等のために留意すべき点を周知させようとしたものである。

以上のとおり、海外物件を取引の目的とする本件取引に法の適用はなく、Yが行う弁済業務の対象とはならない。

3 まとめ

本件裁判例は、海外不動産の取引に宅建業法の適用がない旨の一事例としてご紹介するものである。なお、前掲東京高判昭和61年10月15日はRETIO 07-018でも紹介しているので参考にして頂きたい。

（調査研究部主任調整役）