

フランスの宅地建物取引 関係法令等の紹介 (2)

調査・研究部 河井 睦朗

第3部 1972年7月20日政令72-678号

不動産及び営業財産に関する特定の取引に係る業務の実施条件を定める1970年1月2日法律70-9号の適用の条件を定める政令

この政令の構成は次のとおりである。

第一節 営業許可証

第二節 業務能力

第一款 フランス国内で獲得した業務能力

第二款 フランス以外の欧州連合加盟国又は欧州経済領域の参加国において獲得した業務能力

第三節 保全措置

第一款 保全措置の方法

第二款 保全措置の基準額

第三款 保全措置の実行

第四款 保全措置の失効

第五款 不動産業者が観光法典に規定する業務を行う場合における保全措置の基準額、実行及び失効

第四節 業務に起因する民事上の責任に関する保険

第五節 支払金又は預り金の受領に伴う義務

第一款 記録簿及び受領証

第二款 金融機関又は保険会社による保全措置の提供を受けた不動産業者の義務

第三款 供託による保全措置を講じた不動産業者の義務

第六節 不動産管理業務に係る特例

第七節 法70-9第6条に規定する授權契約

第一款 法70-9第1条第1号から第5号までに掲げる業務に係る授權契約

第二款 法70-9第1条第7号に掲げる業務に係る授權契約

第八節 営業許可証の更新及び検査

第九節 経過規定

第十節 雑則

本稿では第一節から第三節を訳出し、第四節以下は次号に掲載する。

第一節 営業許可証

第1条 フランス国内に営業拠点を設けて1970年1月2日法律70-9号（以下「法70-9」という。）第1条各号に掲げる業務を行う者に対して交付される営業許可証には、次の左欄に掲げる場合に応じ、右欄の表示を記すものとする。

一 法70-9第1号から第5号までに掲げる業務を行う場合	不動産及び営業財産の取引
二 法70-9第6号に掲げる業務を行う場合	不動産の管理
三 法70-9第7号に掲げる業務を行う場合	候補物件リストの提供

2 「候補物件リストの提供」と記された営業許可証を所持する不動産業者が法70-9第1条各号に掲げる他の業務を行おうとするときは、当該他の業務に対応する表示が記された営業許可証を所持していなければならない。

3 不動産業者が自らの名において又は共同して観光法典L211-1^(注1)に規定する業務を行おうとするときは、その営業許可証には「観光業務」の表示を付記するものとする。

4 営業許可証の様式は、司法・内務・経済財政産業大臣の命令arrêtéで定める。

第2条 営業許可証は、法70-9第1条各号に掲げる業務を自らの名において若しくは共同して行おうとする者又はその者が法人である場合にはその法令上若しくは定款上の代表者の請求によりこれを交付する。

2 申請書には、営業許可証の交付を受けようとする者が行おうとする業務の内容を記すものとし、必要に応じて、自らの名において又は共同して観光法典L211-1に規定する業務を行う旨を記すものとする。

3 営業許可証の交付を受けようとする者が自然人である場合にあっては、申請書においてその氏名、生年月日、職業、住所及び職業を営む場所を明らかにしなければならない。

4 営業許可書の交付を受けようとする者が法人である場合にあっては、申請書においてその名称、法的形態、主たる事務所の所在地、目的並びに法令上又は定款上の代表者の氏名、生年月日、住所、職業及び資格を明らかにしなければならない。

5 申請書の提出は、法70-9第1条各号に掲げる業務を自らの名において若しくは共同して行おうとする者又はその者が法人である場合にはその法令上若しくは定款上の

代表者のほか、その者と営業財産賃貸借契約関係にある代理経営者locataire-gérant^(注2)も行うことができる。

6 営業許可証の交付を受けようとする者との契約又は雇用関係に基づき、その業務の責任者となるべき者がいる場合には、その氏名、生年月日、資格、住所及びその者が法70-9第3条第2項第1号及び第4号並びにこの政令第3条第2項及び第16条に規定する要件を満たすことを申請書において明らかにしなければならない。

第3条 営業許可証の申請書には、次に掲げる書類を添付しなければならない。

一 営業許可証の交付を受けようとする者が第二節に規定する業務を行うため必要な能力を有することを証する書面

二 営業許可証の交付を受けようとする者に対して、第37条に規定するところにより、保全措置を講じた者が交付した確認書

三 業務に起因する民事上の責任の履行を担保する保険契約の締結を証するものとして第49条第2項所定の様式による書面

四 営業許可証の交付を受けようとする者が既に商業・会社登記簿に登録を受けている場合にあってはその謄本、営業許可証の交付を受けるのと併せて登録を受けようとする場合にあっては登録申請書の副本

五 第55条若しくは第59条に定めるところにより受領した支払金若しくは預り金を経理するため開設した口座の所在支店名及びその口座番号を記した金融機関発行の口座開設証明書又は第71条に定めるところにより依頼者ごとに開設した口座の開設証明書

六 「不動産及び営業財産の取引」又は「候補物件リストの提供」と記された営

業許可証の交付を受けようとする者が、講ずべき保全措置の額に関する第35条に規定する特例の適用を受けようとする場合にあっては、法70-9第1条第1号から第5号まで、第7号及び第8号の業務を行うにあたって、いかなる形でも支払金又は預り金を受領しない旨の宣誓書

- 2 営業許可証の交付を受けようとする者が法70-9第2章に規定する業務欠格事由に該当しないことは、営業許可証を交付する知事が、当人の犯罪記録casier-judiciaire^(注3)に徴して確認するものとする。

第4条 営業許可証の交付を受けようとする者は、支所、営業所、事務所その他の営業拠点の一覧表を申請書に添付するものとする。この場合において、各営業拠点（臨時のものを含む。）の名称、所在地を明らかにするものとする。

- 2 営業許可証の交付を受けた不動産業者又はその者が法人である場合にはその法令上若しくは定款上の代表者は、前項の営業拠点の所在地の変更、開業又は閉鎖があったときは、直ちにその旨を営業許可証を交付した知事に対して届け出るものとする。

第5条 営業許可証は、その交付を受けようとする者の主たる事務所又は営業拠点が存する県départementの知事が交付する。ただし、パリ市内にあっては、警視総監préfet de police^(注4)が交付する。

- 2 フランス国内に営業拠点を有しない者に対する営業許可証の交付は警視総監が行う。

第6条 知事^(注5)は、申請者ごとに番号を付し、営業許可証に関する一件書類を整理するものとする。

- 2 営業許可証の交付を受けた者は、主たる事務所又は営業拠点の変更があったときは、直ちにその旨を知事に届け出なければ

ならない。この場合において、県境又はパリ市境を越えて主たる事務所又は営業拠点を移転するときは、営業許可証を交付した知事は移転先の知事に前項の一件書類を送付するものとし、届出をした者は移転先で改めて営業許可証の交付を申請することを要しないものとする。

- 3 営業許可書の交付を受けた者が法人である場合において、法令上若しくは定款上の代表者、名称又は法的形態の変更があったときは、改めて営業許可証の交付を申請しなければならない。

- 4 営業許可証の交付を受けた後に、第3条第1項第2号の確認書又は同項第3号の書面の記載事項に変更があったときは、その旨を知事に届け出なければならない。この場合において、知事は、従前の営業許可証の返還と引換えに新たな営業許可証を交付するものとする。

第7条 不動産業者は、保全措置の終了又は業務に起因する民事上の責任の履行を担保する保険契約の中断、期限切れ若しくは解約があったときは、営業許可証を直ちに知事に返還するものとする。この場合において、権限を有する行政機関の職員の要求があったときは、直ちにこれを返還しなければならない。

第8条 第4条の支所、営業所、事務所その他の営業拠点の責任者は、営業開始の前にその旨を営業拠点の所在地の県庁に届け出なければならない。

- 2 前項の届出においては、第2条第3項又は第4項に掲げる事項、営業許可証を交付した知事及び営業許可証の番号を明らかにしなければならない。

- 3 第一項の届出は、届出者の氏名、生年月日、資格及び住所を明らかにしてするものとする。

- 4 県庁においては、届け出られた営業拠点ごとに番号を付し、営業拠点に関する一件書類を整理するものとする。
 - 5 届出に係る営業拠点の責任者が法70-9第3条第2項第1号及び第4号の要件を満たすことが確認された後、当該営業拠点の責任者に対し、司法・内務大臣の命令で定める様式による届出受理証を交付するものとする。
 - 6 届出に係る営業拠点の所在地又はその責任者に変更があったときは、その旨を第1項の届出をした県庁に直ちに届け出なければならない。この場合において、変更後の営業拠点の責任者が法70-9第3条第2項第1号及び第4号の要件を満たすことが確認された後、従前の届出受理証と引き換えに新たな届出受理証を交付するものとする。
 - 7 届出受理証を所持する営業拠点の責任者は、法70-9第3条第2項第1号又は第4号の条件を満たさなくなった場合においては、権限ある行政機関の職員の請求により、届出確認証を直ちに返還しなければならない。
 - 8 営業拠点に関する第4条及び本条の規定は、不動産の内部にあって、その不動産の管理を担当する部局で、業務上及び予算上の自律性を有しないものには適用しない。
- 第9条 不動産業者のために交渉又は合意形成の業務を行う者は、司法・内務大臣の命令で定める書式による証明書により、その資格及び権限の範囲を明らかにしなければならない。
- 2 前項の証明書は、第5条の規定により営業許可書を交付した知事の査証を受けた後、当該不動産業者が発行する。
 - 3 第3条第2項の規定は、知事が前項の査証を行う場合について準用する。

- 4 第1項の証明書を所持する者は、証明書を発行した不動産業者が受取証明付書留郵便で証明書の返還を請求したときは、24時間以内にこれを不動産業者に返還しなければならない。
 - 5 知事又は大審裁判所検事正^(注6)は、職権により第1項の証明書を没収することができる。
 - 6 第1項の証明書を所持する者が返還すべき証明書を返還しないときは、不動産業者は、知事及び大審裁判所検事正に直ちにその旨を届け出なければならない。
 - 7 第1項の証明書記載事項に変更があったときは、従前の証明書と引き換えに新たな証明書を発行するものとする。
 - 8 第1項の証明書を所持する者が授権契約の締結に関与し又は支払金若しくは預り金を受領する場合には、その者の氏名及び資格を当該授権契約において明らかにしなければならない。
- 第10条 法70-9第1条各号に掲げる業務として交渉、媒介、支払金又は預り金の受領、契約の締結等が行われるに際して、利害関係人から営業許可証、第8条の届出受理証又は前項の証明書の提示の要求があったときは、それらを所持する者は提示に応ずるものとする。

第二節 業務能力

第一款 フランス国内で獲得した業務能力

- 第11条 次の各号のいずれかに該当する者は、第1条の営業許可証の交付を受けるのに必要な業務能力を有するものとみなす。
- 一 バカロレア資格baccalauréat^(注7)取得後、国又は国が認定した機関が発行した法律、経済又は商業分野の3年以上の課程の修了証を有する者
 - 二 技術系大学の学位又は不動産分野の上

級技術者資格を有する者

三 応用分野として建築、住宅、選択権付
売買又は不動産管理の研究修了証明書
で、経済学又は法律学の研究所が発行し
たものを有する者

第12条 次の各号の要件をいずれも満たす者
は、第1条の営業許可証の交付を受けるの
に必要な業務能力を有するものとみなす。

一 バカロレア資格又は国若しくは国が認
定した機関が発行したバカロレア資格と
同等以上の資格証を有すること。

二 3年以上、被用者としての立場で法
70-9第1条各号に掲げる業務に従事し
たこと。

第13条 削除

第14条 10年以上、被用者としての立場で法
70-9第1条各号に掲げる業務に従事した
者は、第1条の営業許可証の交付を受ける
のに必要な業務能力を有するものとみな
す。ただし、この所要年数は、補充退職年
金制度^(注8)の適用において管理職として扱
われる者又は職階A^(注9)若しくは同等以上
の公務員であった者については、4年に短
縮するものとする。

第15条 第12条及び前条を適用する場合にお
いて、パートタイムの被用者であった期間
は、その就労の態様に即し、終日労働の被
用者であった期間に換算して所要年数に算
入するものとする。

第16条 第11条、第12条又は第14条の規定に
より第1条の営業許可証の交付を受けるの
に必要な業務能力を有するものとみなされ
る者でなければ、第1条の営業許可証を所
持せずに法70-9第1条各号に掲げる業務
を行う企業又はその支所、営業所、事務所
その他の営業拠点の責任者となることがで
きない。ただし、第12条第2号及び第14条
に規定する業務従事所要年数については、

それぞれ半分の年数で足りるものとする。

第二款 フランス以外の欧州連合加盟国又は
欧州経済領域の参加国において獲得した業
務能力

第16条の1 フランス以外の欧州連合加盟
国（以下「加盟国」という。）又は欧州経
済領域 *espace économique européen*^(注10)の
参加国（以下「参加国」という。）の国民
であって、加盟国又は参加国内の大学その
他の同等レベルの高等教育機関の3年以上
の課程（定時制の課程にあっては全日制の
課程に換算して3年以上となる課程）を修
了し、当該加盟国又は参加国において、そ
れに加えて教育訓練を受けることが必要と
されているときはそれを終えた上で、次の
各号のいずれかに該当する者は、第1款に
規定する業務能力認定の要件を満たさない
場合であっても、営業許可証の交付を受け
ることができる。

一 その者の出身加盟国又は出身参加国に
おいて、法70-9第1条に掲げる業務を
行うことが可能となる学位その他の証明
書であって、次のいずれかに該当するも
のを有すること。

a 当該加盟国又は参加国の当局が発行し
たもの。

b 第三国の当局が発行したもの。ただし、
証明書の所持人が当該第三国において法
70-9第1条各号に掲げる業務に3年以上
従事したことを当該加盟国又は参加国の
当局が認証した場合に限る。

二 その者の出身加盟国又は出身参加国に
おいて、法70-9第1条各号に掲げる業
務に関する法規制がない場合において、
最近10年以内に少なくとも2年間当該業
務に従事したことを当該加盟国又は参加
国の当局が認証したこと。

2 前項第2号の場合において、法70-9第

1 条各号に掲げる業務を行うのに必要な教育・訓練を修了したと認められる者については、前条第 2 号の 2 年の業務従事期間の要件は不要とする。

第16条の 2 加盟国又は参加国の国民であって、次の各号のいずれかに該当する者は、第 1 款に規定する業務能力認定の要件を満たさない場合であっても、営業許可証の交付を受けることができる。

一 高等教育を受ける資格が与えられる注
等教育の課程を修了した後、法律、経済
又は商業に関する 3 年以上の課程を修了
したことを証する証明書で、出身加盟国
又は出身参加国で発行されたものを有す
ること。

二 出身加盟国又は出身参加国で発行され
た学位その他の証明書で、フランスにお
ける技術系大学の学位若しくは不動産分
野の上級技術者資格又は第11条第 3 号に
掲げる修了証明書と同等のものを有する
こと。

三 高等教育を受ける資格が与えられる中
等教育の課程を修了したことを証する証
明書で出身加盟国又は出身参加国で発行
されたものを取得し、出身加盟国若しく
は出身参加国又はフランスにおいて 3 年
以上、被用者としての立場で法70-9第
1 条各号に掲げる業務に従事したこと。
この場合においては、第15条の規定を準
用する。

四 10 年以上、被用者としての立場で法
70-9第 1 条各号に掲げる業務に従事し
たこと。この場合においては、第15条の
規定を準用する。

第16条の 3 営業許可証の交付を受けよう
とする者は、業務を行うために必要なフ
ランス語能力を有する者でなければならない。
この場合において、フランス語能力の証明

に関する事項は、司法・教育大臣の命令で
定める。

第16条の 4 加盟国若しくは参加国の国民で
営業許可証の交付を申請する者の受けた教
育内容がフランスにおいて相応する学位を
取得するための教育内容と大きく相違し又
は当該加盟国若しくは当該参加国において
法70-9 第 1 条各号に掲げる業務に関する
法規制がなく若しくはフランスと大きく相
違する場合には、知事は、申請者に対し、
業務能力を証明する試験の受験又はフラン
ス国内で業務に適応するための 3 年を超え
ない期間の研修受講を要求することができ
る。

2 前項の試験の試験官の任命方法その他試
験の内容及び方法に関する事項は司法・教
育大臣の命令で定める。

3 第 1 項の研修は、営業許可証の交付を申
請する分野で 5 年以上法70-9第 1 条各号
に掲げる業務を行っている不動産業者であ
って、前条の司法・教育大臣の命令で定め
る名簿に登録されている者のもとで受講す
るものとし、その研修の実施に関する事項
は司法・教育大臣の命令で定める。

第16条の 5 この款の規定により、第 1 款に
規定する業務従事要件を満たさずに営業許
可証の交付を申請する者は、知事に提出す
る申請書に司法・教育大臣の命令で定める
書類を添付しなければならない。この場合
において、知事は申請受領書を申請者に交
付するものとする。

2 知事は、前項の申請受領書の交付の日か
ら 2 月以内に、理由を付して営業許可証の
交付に関する決定をしなければならない。

第三節 保全措置

第一款 保全措置の方法

第17条 削除

第18条 失効^(注11)

第19条 法70-9第3条第3項の金融機関が金融法典第5編第1章第5節第3款に規定する相互保証組合である場合において、当該相互保証組合が行う保証業務は次の各号に掲げる業務とする。

- 一 法70-9及びこの政令に定めるところにより、法70-9第5条の規定により不動産業者が支払金又は預り金として受領した物、金銭、手形又は有価証券の返還を保証すること。
- 二 不動産業者が付帯業務として観光法典L211-1に規定する業務を行う場合において、受領した金銭の返還、代替サービスの提供又は帰路の費用の提供を保証すること。
- 三 不動産業者が、当事国において、法70-9第1条各号に掲げる業務に関連して受領した支払金又は預り金の返還を保証すること。

第20条 削除

第21条 相互保証組合への加入、脱退、組合内部の統制並びに保証措置の中断及び撤回に関する事項は、組合の規約及び内部規則で定めるところによる。

第22条 フランス又は加盟国若しくは参加国の当局の認可を受けた保険会社又は金融機関は、不動産業者との間で、法70-9第3条第3項に規定する保全措置に関する書面による契約を締結することができる。

- 2 モナコ公国の当局の認可を受けた金融機関は、フランス当局の認可を受けた金融期間とみなして、前項の規定を適用する。

第22条の1 法70-9第3条第3項に規定する保全措置に関する書面による契約においては、保全措置の概要のほか、保全措置の額、有効期間、保全措置の提供者（以下「保証人」という。）が得る報酬、保証人が

不動産業者の経理等に関して行う検査及び保証人が保全措置に係る債務を履行した場合に保証人に帰属することとなる請求権の内容を定めなければならない。

- 2 保証人の変更があったときは、承継後の保証人は承継前の保証人が法70-9第3条第3項に規定する保全措置に関する書面による契約に基づき有する権利義務を承継するものとする。

第23条 不動産業者は、その名義で預金供託金庫に開設した口座に供託を行うことにより、法70-9第3条第3項に規定する保全措置を講ずることができる。

- 2 前項の口座は、2つの勘定からなるものとする。

- 3 第一の勘定は、法70-9第5条の規定により不動産業者が支払金又は預り金として受領した金銭等の返還等に充てられるものとする。この場合において、第一の勘定への残高は、この節の第二款の規定により定められる当該不動産業者に係る保全措置の基準額を常に下回らないものとする。

- 4 第二の勘定は、第45条及び第46条の規定による公告に要する費用並びに第47条の規定により選任される管財人の報酬に充てられるものとする。この場合において、第二の勘定の残高は、司法・経済財政産業大臣の命令で定めるところにより計算される額を常に下回らないものとする。

- 5 第1項の供託の全部又は一部が有価証券でなされた場合には、毎年その再評価を行った上で、第3項後段及び前項後段の規定を適用する。

- 6 第1項の口座残高が口座からの弁済、前項の有価証券の再評価その他の理由により第3項後段の額又は第4項後段の額を下回ることとなったときは、預金供託金庫は、口座名義人たる不動産業者に対し、直ちに

不足額を追加供託するよう要請するものとする。この場合において、不動産業者が要請の日から3日以内に追加供託をしないときは、保全措置は当然に失効するものとする。

第24条 前項第1項の供託は、現金、銀行所定の小切手又は有価証券により行わなければならない。この場合において、供託できる有価証券の種類及びその種類ごとの価額の計算方法は、司法・経済財政産業大臣の命令で定める。

2 前条第1項の供託がなされたときは、預金供託金庫は不動産業者に対し受領証 *récépissé* を交付するものとする。第二款の規定により定められる保全措置の基準額の増額、供託された有価証券の再評価、前条第4項に規定する費用の先払い又は供託口座からの弁済に伴い追加供託がなされた場合も同様とする。

3 前項の受領証に記載された供託額は、当該不動産業者が講じた保全措置の額とみなす。

第25条 供託口座からの弁済は、第39条に規定する債権者又はその承継人に対して第三款で定めるところにより行う場合のほか、これを行うことができない。

2 保全措置が失効した場合において、第39条に規定する債権の弁済の請求がないときは、第47条に規定する手続が終了した時点で、供託口座の残高から同条第3項の費用を控除した額を供託を行った不動産業者又はその承継人に返還するものとする。

3 保全措置が失効した場合において、第39条に規定する債権の弁済の請求があったときは、第三款に定めるところにより弁済すべき額及び弁済事務に要する費用の額を控除した額を供託を行った不動産業者又はその承継人に返還するものとする。

第二款 保全措置の基準額

第26条 不動産業者が法70-9第1条各号の業務を行う場合において、

一 同条第1号から第5号までに掲げる業務及び第8号に掲げる業務

二 同条第6号に掲げる業務

三 同条第7号に掲げる業務

ごとにそれぞれ保全措置を講じなければならない。

第27条 不動産業者が前条に基づき同条各号の業務についてそれぞれ講ずる保全措置は、同一の方法によるものでなければならない。

第28条 不動産業者又は営業許可証の交付を受けようとする者は、支払金又は預り金として受領する額として想定する最大の額以上の保全措置を講ずるよう努めなければならない。

第29条 銀行、保険会社又は相互保証組合との保証に関する約定で定められる保全措置の額は、不動産業者が法70-9第1条各号の業務に関して受領した支払金又は預り金に係る債務の額を常に下回らない額でなければならない。

2 前項の債務の額は、不動産業者が正規に現実に受領した支払金又は預り金で、債権者が確定しているものの額に基づき定めるものとする。

3 特段の正当な事由のない限り、不動産業者が講じた保全措置の額は、保全措置の直近の有効期間内に当該不動産業者が受領した支払金又は預り金の額の最高額を下回ってはならない。

第30条 不動産業者が講じた保全措置の額は、110,000ユーロを下回ってはならない^(注12)。

第31条 不動産業者が講ずる保全措置の額は、毎事業年度末及び特別な事態が発生し

た場合にその都度見直すものとする。

第32条 第30条に規定する保全措置の最低額は、不動産業者がその業務を開始した年度及びその翌年度は30,000ユーロとする。ただし、当該不動産業者が法人であり、その法令上又は定款上の代表者のうち少なくとも1名がすでに営業許可証の交付を受けている者である場合には、この限りではない。

第33条 前条本文の特例が適用される場合において、保証に関する約定の各当事者は、特例が適用される最初の年度については3か月の期間経過ごと、次の年度については6か月の期間経過ごとに、保全措置の額の増額を請求する権利を有する。この場合において、保証人は、被保証人に対し、この政令第59条以下に定めるところにより、受領した支払金又は預り金の経理を行う口座を開設するよう要求することができる。

第34条 削除

第35条 法70-9第1条各号に掲げる業務を行う不動産業者又は営業許可証の交付を申請する者が、同条第1号から第5号までの各号、第7号及び第8号の業務に関して、支払金又は預り金を受領する意思がない旨を明らかにした場合においては、第30条、第32条から第34条までの規定にかかわらず、講じた保全措置の額は30,000ユーロを下回ってはならない。

第36条 不動産業者は、保全措置を講じた額の範囲内でしか、業務に関して支払金又は預り金を受領してはならない。

第37条 不動産業者に対して保全措置を講じた者は、司法・経済財政産業大臣の命令で定める様式による確認書attestationを当該不動産業者に交付するものとする。

第38条 第24条第3項の規定にかかわらず、預金供託金庫は、次の各号に掲げる場合に

応じ、専門会計士又は公認会計士が発行する各号所定の事項に関する証明書が提出された場合でなければ、前項の確認書を発行することができない。

一 法人が「不動産及び営業財産の取引」と記された営業許可証の更新を希望する場合：前年度において受領した支払金又は預り金の額の最高額及び前年度の総売上高

二 「不動産の管理」と記された営業許可証の更新を希望する場合：前年度における支払金又は預り金の受領額及び保管額の最高額

2 前項第1号の者は、受領した支払金又は預り金に関する第51条所定の記録台帳及び第55条又は第59条所定の前年度の預金口座取引明細書謄本を預金供託金庫に提出しなければならない。

3 第1項第2号の者は、第65条所定の授權登録簿及び第71条所定の前年度の預金口座取引明細書謄本を預金供託金庫に提出しなければならない。

4 専門会計士又は公認会計士が第1項第1号及び第2号の額を証明する場合には、第29条第1項及び第2項の規定に留意するものとする。

第三款 保全措置の実行

第39条 保全措置は、法70-9第1条各号に掲げる業務に関して不動産業者が受領した支払金又は預り金に係るすべての債権を対象とする。

2 保全措置が発動されるためには、対象とする債権の存在が確定しており、金銭的に評価可能であり、かつ、履行期限が到来していること及び不動産業者の債務不履行défaillanceを債権者が証明すれば足りる。この場合において、保証人は、債務者であ

る不動産業者に対し、先に取立てを行うべきであるとの抗弁を行使することができない。

3 保全措置の発動を裁判上請求する場合には、債権者は、債務者である不動産業者の供託受託者又は保証人に対し、裁判所に召喚 *assignation*^(注13)する旨を受取証明付書留郵便で通知しなければならない。

4 債務者である不動産業者が受領した支払金又は預り金に係る債務の弁済の催告を受けてから3か月の間に、弁済を拒否し、又は催告に対する回答をしなかったときは、供託受託者又は保証人との関係において、当該不動産業者は債務不履行の状態にあるものとみなす。

5 保証人が第2項本文に規定する保全措置発動のための要件の存在又は保全措置の対象となる債権額を争う場合には、債権者は、第3項の通知を省略して保証人を裁判所に召喚することができる。

第40条 保全措置が供託により講じられた場合において、預金供託金庫は、保全措置に係る債権の弁済に関する裁判上又は裁判外の請求を受けたときは、当該供託をした不動産業者に対し営業許可証を交付した地方長官に対し、直ちにその旨を通知しなければならない。

2 預金供託金庫は、供託に係る債権の弁済の請求の日から3月以内に、債務者である不動産業者がその弁済の請求の根拠若しくは弁済すべき債権の額を裁判上争い、又は債権者による弁済の請求の放棄を報告しなかったときは、債務者である不動産業者が債権の弁済に同意したものとみなすことができる。

第41条 保証人又は債権者（保全措置が供託により講じられた場合に限る。）は、第42条、第44条及び第45条に規定する期間を考

慮しつつ、当該不動産業者に係る債権の目録を作成するため、管財人又は専門家の指名を大審裁判所の裁判長に請求することができる。

第42条 供託受託者又は保証人は、債権者が第39条第2項本文の要件の充足を証明する資料を添えて弁済の請求をした日から3月を経過した日に、請求に係る債権の弁済を行うものとする。ただし、当該期間内に保全措置が失効したときは、その失効に係る第45条の公告の日から3月を経過した日にそれを行うものとする。

2 前項の期間内に2以上の債権者が弁済を請求した場合において、請求に係る債権の総額が債務者である不動産業者に係る保全措置の額を上回る場合においては、各債権者の債権額に応じて按分した額を弁済するものとする。

3 実質的失効^(注14)

第43条 削除

第四款 保全措置の失効

第44条 供託によらない保全措置は、不動産業者による相互保証組合からの脱退又は保証に関する約定の解除若しくは期間満了により失効する。

2 保全措置は、不動産業者の営業拠点の閉鎖、死亡若しくは業務停止又は営業財産賃貸借 *location-gérance* があった場合にも失効する。

3 保全措置が失効すべき場合には、保証人は、当該保全措置に係る不動産業者の本社又は主たる事務所が所在する県及びその他の営業拠点が存する県において発行されている日刊紙に、保全措置が失効すべき旨並びに第45条第3項の規定による債権の弁済の請求期間及びその開始の日を公告するものとする。この場合において、新たな保証

人が失効すべき保全措置を承継するときは、当該公告においてその旨を明らかにするものとする。

4 保全措置は、前項の公告の日から3日を経過した日に失効するものとする。

5 前各項の規定にかかわらず、不動産業者が死亡した場合において、同種の営業許可証を所持し、かつ、死亡した不動産業者の保証人と同一の保証人から保全措置の提供を受けている他の不動産業者がその業務を承継した場合には、死亡した不動産業者に係る保全措置は1年を超えない期間、従前どおり存続するものとする。

第45条 保全措置が失効したときは、保証人は、失効の日からさかのぼって10年以内に当該不動産業者が支払金又は預り金を受領し、第51条所定の記録簿に氏名・名称が記載されている者及び当該不動産業者と不動産の管理を目的とする授權契約を締結し、第65条所定の記録簿に氏名・名称が記載されている者に対し、直ちに、受領証明付書留郵便で、その旨を通知しなければならない。当該不動産業者が区分所有建物の管理者 syndic^(注15)である場合においては区分所有者の組合の理事長又は理事、当該不動産業者が営業財産支配人である場合においては当該会社の監査役に対してもその旨を通知するものとする。これらの場合において、第3項の規定による債権の弁済の請求期間及びその開始の日を明示して通知するものとする。

2 前項の規定にかかわらず、前条第3項の公告において、新たな保証人が失効された保全措置を承継する旨が明らかにされているときは、当該公告をもって前項の通知に代えるものとする。

3 保全措置の失効前に当該不動産業者が受領した支払金又は預り金に由来する債権

は、債権者が第1項に掲げる者である場合には同項の通知の日から3月以内、それ以外の債権者にあつては前条第3項の公告の日から3月以内に弁済の請求をした場合に限り保全措置の対象となる。ただし、第1項の通知又は前条第3項の公告において債権の弁済の請求期間及びその開始の日が明示されていないときは、この限りではない。

第46条 削除

第47条 保全措置が供託により講じられた場合において、保全措置は第23条第6項又は第44条に規定する事態が生じたときに失効する。

2 前項の場合において、第44条の公告及び第45条の通知は、利害関係人の申請により大審裁判所の裁判長が指名した管財人又は第41条の規定により指名された管財人がいるときは当該管財人がこれを行うものとする。

3 前項の公告及び通知に要する費用は、供託された資金から支弁するものとする。

第48条 供託受託者又は保証人は、保全措置の失効又は講じられた保全措置の額の変更があつたときは、当該保全措置に係る不動産業者に対して営業許可証を交付した知事及び第55条、第59条及び第71条所定の口座が開設された金融機関に対し、ただちにその旨を通知するものとする。

第5款 不動産業者が観光法典に規定する業務を行う場合における保全措置の基準額、実行及び失効（略）

第48条の1～第48条の7（略）

注1）観光法典の適用を受ける業務の範囲を定める規定

注2）営業財産の所有者に定期的使用料を支払い、

一定期間営業財産の損益全体について責任を負う者

注3) 刑事訴訟法典所定の事項につき、コンピューターで情報処理され司法大臣管轄下の保管所で集中管理されている犯罪記録

注4) パリ市における国の代表者であって、一切の行政警察権及び司法警察権を司る職。パリ市以外では地方公共団体の執行機関の権限に属する事務であっても、行政警察作用に係る事務、たとえば営業許可はパリ市長ではなく、警視総監の権限である。したがって、県における国の代表者である一般の知事préfetよりも権限が広い。

注5) 以下、知事というときは、特に断らない限りパリ市における警視総監を含む。

注6) 司法系統の第一審裁判所である各大審裁判所に1名配置される検事局の代表者

注7) フランスの全国統一大学入学資格

注8) フランスの社会保険制度sécurité socialeに基づく退職年金を補完するものとして、民間部門の勤労者及びその使用者が加入を義務づけられている退職年金制度。2008年現在約1800万人の勤労者が加入し、それらの勤労者（うち、約370万人が管理職）及び使用者が支払う保険料により約1130万人（うち、約220万人が元管理職）の退職者に補充退職年金が支払われている。

注9) フランスの国家公務員はA、B、Cの3段階の職階に分類され、Aはその最上位で、企画立案・管理部門の職

注10) 欧州自由貿易連合（EFTA）加盟国が欧州連合（EU）に加盟することなく、EUの統一市場に参加することができるように、1994年1月1日にEFTAとEUとの間で発効した協定に基づいて設定された枠組。現在、欧州経済領域には、スイスを除くEFTA加盟国のアイルランド、リヒテンシュタイン、ノルウェー（以上3か国が政令第16条の1に規定する「参加国」に該当する。）と、EUに加盟する27か国がEUの枠組で参加している。

注11) 政令第18条では、不動産業者が保全措置の提供を受けるためには、業者団体・組合に加入していなければならない旨規定されていたが、1974年11月27日のコンセイユ＝デタConseil d'Etatの判決により、憲法上の基本権に関する事項は法律で定めなければなないと規定するフランス共和国憲法第38条に抵触するものとして、政令第18条の無効が宣告された。

注12) 仏不動産業連盟FNAIMにおいては、会員不動産業者が講ずべき保全措置の最低額を120,000ユーロと定めている。

注13) 民事訴訟の原告が執行吏を介して被告に対して裁判所に出頭するように呼び出す手続。フランスでは、我が国のようにまず訴状を裁判所に提出するのではなく、原告が被告を召喚することによって裁判手続が開始されるのが原則である。

注14) 不動産業者が受領した支払金又は預り金に係る債権につき、所定の期間内に債権の申立てをしなかったため、破産手続、精算手続等の集団的債務処理手続（procédure collective）による弁済を受けることができなくなった場合に、法70-9及び本政令の定めるところにより保全措置を講じた供託受託者又は保証人に対し債権の弁済を請求できるかについて、破毀院cour de cassationの民事部と商事部の判例が分かれていた。このため、本政令第42条第3項では、集団的債務処理手続により弁済を受ける債権の範囲が確定するまでは同条第1項の期間は進行しない、すなわち保全措置の実行としての弁済をしない旨規定していた。しかしながら、1999年6月4日の破毀院大法廷判決で、集団的債務処理手続における債権の扱いは保全措置の実行に影響を及ぼさないと判断が示されたことを受け、2005年12月29日政令1677号により、第42条第3項は実質的に失効した。

注15) 1965年7月10日法律65-557号第17条以下に規定するところにより、区分所有建物について、区分所有者の組合syndicatの委任に基づき、組合の決定を執行し、民事上の行為について組合を代表し、一般的に当該不動産の管理を行う者。syndicとしての業務を業として行おうとする者は、「不動産の管理」と記された営業許可証の交付を受けなければならない。