

台湾の不動産仲介制度の概要（1）

研究理事・調査研究部長 福島 直樹

はじめに

- 1 不動産取引業
- 2 不動産取引従業者
- 3 不動産取引業者の業務及び責任
- 4 不動産取引業者に係る賞罰
- 5 不動産売買契約（以下次号）
- 6 不動産賃貸借契約
- 7 不動産取引に係る紛争処理の方法
- 8 不動産取引に係る紛争事例

おわりに

はじめに

近年、台湾においては、住宅価格が高騰するなど不動産市場の活況がみられるが、この背景には台湾が推進するECFA（中国との経済協力枠組協定）や都市再開発計画などがある。さらに、台湾が中華圏の一部として位置づけられ、中国本土との一層の経済交流が進展するに伴い、今後ともこうした状況は続くものと思われる。

このような中、台湾の不動産取引に関する施策としては、取引の透明性の向上、紛争防止、健全な市場育成が目標となっており、このため、①不動産取引情報の透明化（不動産取引価格の透明化、不動産物件情報の透明化、不動産取引紛争の透明化等）、②安全な不動産取引の知識の啓発（ハンドブック等の作成、研修・教育等）、③不動産取引業者への指導・管理（監督、処罰、定型化契約の運用指

導、優良な業務従業者表彰）、④不動産取引紛争における和解の促進、⑤健全な取引市場の育成（職業倫理に関する教育・指導、個別紛争事案の検討等）が進められている。

こうした施策の基盤となる宅建業法については、1999年2月に日本及び米国の制度を参考にして、「不動産取引業管理条例」（以下「条例」という。）として制定された（条例という名称ではあるが我が国の「法律」に相当する）。また、本条例に基づき不動産取引業管理条例施行細則（以下「細則」という。）が定められている。

以下では本条例等を中心に、台湾の不動産仲介制度について紹介することとしたい。

なお、台湾では不動産の仲介や販売代理を営む者は「經紀業」、従事者は「經紀人」及び「經紀営業員」と称されているが、本稿では各々不動産取引業、不動産取引主任者、不動産取引営業員と訳した。

1 不動産取引業

(1) 不動産取引業

不動産取引業とは、不動産の仲介又は販売代理業務を営む会社をいう（条例第4条第4号）。この場合において、仲介業務は不動産売買、交換、賃借の媒介又は代理業務をいい（条例第4条第5号）、販売代理業務は建築主又は建築業の委託を受け、不動産の企画・販売代理を業務として行うものをいう（条例第

4条第6号)。

不動産取引業者数は、2011年(8月)現在で5311である。また、2010年第1四半期～第3四半期の仲介手数料売上は、売買案件の場合349億9千万元、賃貸借案件の場合10億2千万元となっており、不動産取引業者の主な業務は売買案件、しかも中古物件の仲介となっている。

なお、不動産の開発・分譲を行うデベロッパーは本条例の規制対象となっておらず、法人登記等を行うことによって業務を営むことができる(消費者保護法、公正取引法等の規制は受ける)。

(2) 許可

不動産取引業を営もうとする者は、主管機関(直轄市、県(市))の許可を取得し、法人登記又は商業登記をし、登記所在地の同業協会に加入後営業することができる(条例第5条、7条)ことになっており、同業協会への加入は義務となっている。台北市の場合には、台北市不動産仲介商業同業協会があり、主管機関からの法令の周知、取引業従事者の研修、取引業関連法に関する要望とりまとめ等を行っている。

営業開始後、不動産取引業者は、15日以内に申請書、会社又は商業登記証明書写し、営業保証金納付証明書写し、同業協会会員証明書写し、不動産取引主任者名簿及び証書写し等を添付し、主管機関に登録しなければならない(細則第5条)。

不動産取引業者の免許、監督については、直轄市、県(県の下部に市、鎮、郷)、市(県と同格の存在)の地政處という部局が担当している。我が国の場合、事務所が複数の都道府県にまたがる場合は、大臣免許となるが、台湾の場合、主たる事務所が存在する場所の主管機関の許可を受けることとなる。

(3) 許可の欠格事由

下記いずれかに該当する場合、取引業を営むことはできないとされている(条例第6条)。

- ① 行為能力の欠如または制限行為能力者
- ② 破産宣告を受け、復権を得ないもの
- ③ 詐欺・背信・占有罪・性侵害防止法第2条、組織犯罪防止条例第3条第1項、第2項、第6条及び第9条に違反し、1年以上禁固刑が確定し、服役中または服役完了、または赦免後3年未満のもの(執行猶予のものは対象外とする。)
- ④ 保安処分を受け、執行期間が満了していないものまたは執行完了後3年未満のもの
- ⑤ 過去に取引業を営むことがあり、主管機関により許可を撤回・廃止を受けたもので、撤回・廃止開始日より5年未満のもの(第7条第1項により期間内に営業を開始しないまたは第30条自ら営業を停止したものは対象外とする。)
- ⑥ 第29条の営業停止処分を受け、執行期間が満了していないもの
- ⑦ 第31条の業務停止処分を受け、執行期間が満了していないものまたは不動産取引従業者証明書を廃止または処分後5年未満のもの

(4) 営業保証金

不動産取引業者は、法人登記又は商業登記完了後、営業保証金を納付しなければならない(条例第7条第3項)。

営業保証金は、営業所が5カ所以下の事業者は一営業所毎に25万元、5カ所を超える事業者は一営業所増える毎に10万元を預け入れる必要がある。また、一営業所に所属する不動産取引主任者の人数が5人を超える事業者

は、一人増加する毎に、3万円を預託する必要がある。

この営業保証金は、中華民国不動産仲介取引業又は販売代理取引同業協会全国連合協会が指定した金融機関において営業保証金専用口座を設け、基金管理委員会が責任をもって保管する。この、基金管理委員会委員数のうち、不動産取引業者人数は委員総数の5分2を超えることはできない（条例第8条）。

2 不動産取引事業者

不動産取引従業者とは、不動産取引業者に雇用される不動産取引主任者と不動産取引営業員をいう。

不動産取引主任者の職務は仲介又は販売代理業務を行うことであり、不動産取引営業員の職務は、不動産取引主任者に協力し、仲介又は販売代理業務を行うことである。

(1) 不動産取引主任者

日本の宅建主任者に相当する者である。不動産取引主任者試験に合格し、不動産取引主任者証書を有するものは、不動産取引主任者と称することが（条例第13条第1項）。

試験実施機関は、国の機関である考試院考選部が12月中旬に実施している。試験科目は、中国語、民法概要、不動産鑑定評価概要 土地法及び土地関係税法概要、不動産取引業関係法概要となっており、各科目90分（記述式と選択式）で、1日半かけて実施される。2010年の受験者は10180人で、合格者497人となっており、これまでの合格者は14334人である。

試験に合格し、1年以上の不動産取引営業員実務経験を有する者は、直轄市、県（市）に対し、不動産取引主任者証書を請求するこ

とができる（条例第14条第1項）。この不動産取引主任者書の有効期限は4年であり、期限満了時、不動産取引主任者は、中央主管機関が認可する機構・団体において30時間以上の専門的訓練を終了した旨の証明書を添付し、直轄市・県（市）で更新手続きをしなければならない（条例第15条第1項）

不動産取引主任者の設置人数については、営業所に最低1人おこななければならないが、一時的な営業所においても、売上げが6億元以上の場合、不動産取引主任者を最低1人おこななければならないとされている。また、営業所において不動産取引営業員が20人毎に、不動産取引主任者を最低1人おこななければならないとされている（以上条例第11条）。

(2) 不動産取引営業員

不動産取引営業員は、不動産取引主任者に協力し、仲介又は販売代理業務を行う者である。

中央主管機関又は認定機構、団体が開催する不動産取引営業員訓練に合格又は不動産取引主任者試験に合格し、かつ、中央主管機関指定機構、団体に登録し不動産取引営業員証明者証を有するものは、不動産取引営業員として活動することができる。この営業員訓練は30時間以上を要し、証明書有効期限を4年となっている。満期終了時、不動産取引営業員は20時間以上の訓練を終了する証明書を添付し、中央主管機関、指定機構・団体に新たに登録をしなければならない（条例第13条第2項、3項）。

2011年（8月時点）において不動産取引営業員は、10万3522人存在する。

3 不動産取引業者の業務及び責任

(1) 不動産取引主任者の役割

不動産の売買・交換・賃借又は販売代理において、不動産取引業者に委託し、仲介又は販売代理を行う場合、不動産取引業者は下記の文書に不動産取引主任者の署名・押印をさせなければならない（条例第22条）。

- ・不動産の賃貸、売買委託契約書
- ・不動産の賃借、購入買付書
- ・手付金の領収書
- ・不動産の広告原稿
- ・不動産説明書
- ・不動産賃貸借、売買契約書

(2) 不動産説明書

① 取引従事者は業務を遂行する過程において、不動産説明書を用いて委託者が取引する相手に説明しなければならず、この説明書には説明する前に委託者の署名・押印をしなければならない（条例第23条）。

② 不動産説明書には、記載すべき事項と記載してはならない事項があり、その内容は、行政院内政部によって以下のよう定められている。

i) 記載すべき事項

記載すべき事項としては、次の3つの区分毎に次のとおりとなっている。

<土地の記載事項>

- ・土地の表示及び権利の範囲
- ・権利の種類、所有権者及び所在地
- ・管理及び使用状況
- ・土地使用の制限内容
- ・土地権利登記状況
- ・重要な取引条件

<完成建物の記載事項>

- ・建築物の表示及び権利の範囲及び用途
- ・権利の種類
- ・所有権者及び住所
- ・管理及び使用状況
- ・建築物の権利登記状況
- ・建築物瑕疵の状況
- ・重要な取引条件
- ・駐車場記載状況（ない場合は記入しない）

<前売り分譲建物の記載事項>

- ・建築物の所在地
- ・主管建築物機関が発行する建築期日及び番号
- ・販売面積及び認定基準
- ・共同使用部分の項目、総面積及び分配比率
- ・主要建材、メーカー、規格
- ・建築物の構造、高度及び階層計画
- ・工事進捗
- ・管理及び使用状況
- ・瑕疵の状況
- ・重要取引の条件
- ・駐車場記載状況（ない場合は記入しない）

ii) 記載してはならない事項

- 記載してはならない事項としては、
- ・単なる参考にすると約定すること
 - ・定義が明確になっていない語彙を使うこと
 - ・不動産説明書を回収するという約定をすること
 - ・非合法的なロフト設計を記載すること
 - ・その他の法令違反事項を記載することとなっている。

③ 両当事者が、賃貸借又は売買契約を締結する際、不動産取引主任者は、不動産説明書を取引する相手先に交付し、相手

が不動産説明書に署名・押印しなければならない。この不動産説明書は、賃貸借又は売買契約書の一部とみなされる（以上条例第24条）。

台湾において、通常の取引の場合、買主等が来店した際には、既に不動産説明書ができあがっており、取引物件を案内しながら不動産説明書を説明することが多い。説明に当たっては、トラブルの多い漏水、海砂の使用、事故物件等の説明に特に留意しているようである。

(3) 損害賠償責任

- ① 不動産取引業者の責に帰すべき事由により、委託契約の履行ができないため、委託者が損害を負った場合、不動産取引業者は賠償責任を負わなければならない。
- ② 不動産取引業者の不動産取引従業者が仲介または販売代理業務を遂行する際、故意または過失により、取引当事者に損害を与えた場合、不動産取引業者及び不動産取引従業者は連帯責任を負わなければならない。
- ③ この被害者が中華民国不動産仲介取引業または販売代理取引業同業協会全国連合会に代替賠償を請求した場合、基金管理委員会に調停を申し出たことと見なし、基金管理委員会は即時調停をしなければならない。
- ④ 被害者は不動産取引業者または不動産取引主任者を執行対象として、仲裁が成立または基金管理委員会の支払い決議後、不動産取引業者が納付する営業保証金及び担保の総額以内で、中華民国不動産仲介取引業または販売代理取引業同業協会全国連合会に代替賠償を請求することができる。代替賠償後、第8条第4項

規定に従い、不動産取引業者に期限を定め不足額を納付すべき旨を通知しなければならない（以上条例第26条第1項～4項）。

(4) 報酬

不動産取引業者の報酬基準については、条例第19条に基づき、内政部が「不動産仲介業報酬計算標準規定」を設けている。報酬の限度額は、売買の場合、成約価格の6%となっているが、慣習では売主が4%、買主が1～2%となっている場合が多い。

一方、賃貸借の場合の限度額は賃料の1.5倍となっているが、慣習では貸主1～1.5か月、借主ゼロとなっていることが多い。

また、不動産取引業者又は不動産取引従業者は、差額（実際取引価格と委託販売価格の差）又はその他報酬を受領してはならない（条例第19条）とされている。

4 不動産取引業者に係る賞罰

台湾の宅建業法においては、罰則規定だけではなく、表彰規定を設け、不動産取引業者への指導と監督を行っている。

(1) 表彰規定

不動産取引業者または不動産取引従業者が下記の要件に該当する場合、主管機関が表彰する制度が設けられている（条例第28条）。

- ① 不動産取引における安全・公平を推進し、不動産取引業の健全な発展を促進するにあたり、貢献をしたもの
- ② 消費者権益の保護に貢献したもの
- ③ 不動産取引業関連法規の研究または建議に重大な貢献をしたもの
- ④ その他特別な貢献により、主管機関の

審査認定により表彰すべきもの

(2) 罰則規定

- ① 不動産取引業者が本条例を違反した場合、下記の罰則が規定されている（条例第29条）。2011年度には約200程度の不動産取引業者が処罰された（2011年度の不動産取引業者数は約5300）。
 - i) 第12条（不動産取引主任者の名簿作成）、第18条（許可証等の営業での掲示）、第20条（報酬基準の掲示）または第27条（主管機関による検査の検査）の規定を違反し、主管機関の是正勧告を受け、期限内に是正しないものは、3万元以上、15万元以下の罰金を処する。
 - ii) 第7条第6項（倫理規範）、第11条（不動産取引主任者の設置）、第17条（不動産取引従業者の資格を有しない者の雇用禁止等）、第19条第1項（報酬基準）、第21条第1項、第2項（委託契約の広告）または第22条第1項（不動産取引主任者の署名・押印）の規定を違反した場合、6万元以上、30万元以下の罰金を処する。
 - iii) 第7条第3項、第4項（営業保証金）または第8条第4項（営業保証金の補充）を違反した場合、営業停止処分を処し、営業停止期間は営業保証金を納付するまでとする。営業停止期間が1年に達するものは許可証を廃止する。
- ② 不動産取引業者が営業開始後、自ら営業停止6ヶ月以上のものは、直轄市・県（市）主管機関は許可証を廃止することができる。営業停止を登録した場合は除く（条例第30条）。
- ③ 不動産取引従業者が本条例を違反した場合、下記のとおり処罰する（条例第31

条）。

- i) 第16条（専任義務）、第22条第1項（不動産取引主任者の署名・押印）、第23条（不動産説明書の説明）、第25条（秘密保持義務）を違反した場合、訓戒処分に処する。
 - ii) 第19条第1項規定（報酬基準）を違反した場合、6ヶ月以上3年以下の業務停止処分を処する。

不動産取引従業者が警告処分を3回受けた場合、6ヶ月以上3年以下の業務停止処分を処する。業務停止処分を累計5年以上のものは、不動産取引従業者書または証明証を廃止する。
- ④ 不動産取引業者でないものが仲介または販売代理業務を営む場合、主管機関は営業を禁じなければならない。会社責任者、商号責任者または行為者を10万元以上30万元以下の罰金を処する。

会社責任者、商号責任者または行為人が前項規定により主管機関から営業禁止処分を受けてもなお継続して営業する場合、1年以下の禁固刑、拘留、10万元以上30万元以下の罰金を単独若しくは禁固、拘留に併せて課す。
 - ⑤ 不動産取引従業者が第31条第1項に該当する場合、利害関係者、各主管機関または同業協会は事実を提起し、証拠を提示したうえ、直轄市・県（市）主管機関に報告し懲戒する。

直轄市・県（市）の主管機関は不動産取引従業者に対する賞罰について、賞罰委員会を設置し賞罰委員会が対応する。
 - ⑥ 賞罰委員会は懲戒事項を受理する際、検挙を不動産取引従業者に通知し、20日以内に答弁書を提出または陳述を行う。期限内に答弁書の提出または陳述

しない場合、最終判断を下す（条例第34条）。

- ⑦ 本条例により処する罰金は、納付を通知し、期限内に納付しない場合、裁判所に移送し、強制執行する（条例第35条）。

(参考)

不動産説明書に記載すべき事項
及び記載してはならない事項
2002年3月修正

I. 記載すべき事項

1. 土地に関する記載事項

- (1) 土地の表示及び権利の範囲：所在地、面積、権利の範囲
- (2) 権利の種類：
 - ① 所有権
 - ② その他権利
- (3) 所有権者及び所在地
- (4) 管理及び使用状況：
 - ① 慣例による現況使用の有無：共有土地を分離管轄する協議の有無及び協議内容
 - ② 賃貸借または占有の有無
- (5) 土地使用の制限内容：
 - ① 主管機関が発行する都市計画使用土地用途区分（用途地域）または非都市土地の使用制限種類証明を基準とする。主管機関が明記しない場合説明しなければならない。
 - ② 法定建ぺい率
 - ③ 法定容積率
 - ④ 開発制限：都市計画説明書に収用・収用区域・市の土地区画整理またはその他方法による開発の規定がある場合、併せて説明しなければならない。

(6) 土地権利登記状況

- ① 他の権利設定の有無（例えば：抵当権、地上権、質権、地役権、永小作権、詳細は登記簿謄本を参照）
- ② 制限登記の有無（例えば：予告登記、差押、仮差押、仮処分及びその他処分を禁止する登記、詳細は登記簿謄本を参照）

(7) 重要な取引条件

- ① 取引種類：売買（交換）
- ② 取引代金
- ③ 支払い方法
- ④ 納付税額、手数料等の種類及び負担方法：（税額は見積りでも可、実際に納付する税額は、税徴収機関が発行する納税通知書を基準とする）。
 - i. 納付すべき税額、税金等の種類：土地増値税、地価税、工事受益費、代書費、印紙税、登記費、公証費。
 - ii. 負担方法：売買双方が別に契約を締結し定める。
- ⑤ その他の権利及び制限登記に関する処理方法（ない場合は記入しない）。

2. 完成建物に関する記載事項

(1) 建築物の表示、権利の範囲及び用途：

- ① 建築物の表示及び権利の範囲：
 - i. 建物所有権保存登記済の場合：所在地、建物番号、所在地番号、階層面積（主建物、附属建物、共同使用部分）、竣工年月日（登記簿謄本記載を基準とし、謄本に明記のない場合、使用許可証写しまたは税籍等関連資料を参照）、

権利の範囲

- ii. 建物所有権保存登記が未了の場合：家屋税籍証明に記載する家屋所在地（税籍資料に記載する権利人と現使用人の氏名が異なる場合、売主に権利証明書類の提出を請求することができる。）
- ② 建築物用途（詳細は添付する建築物使用許可証を参照）
- (2) 権利の種類：
 - ① 所有権
 - ② その他権利
- (3) 所有権者及び住所
- (4) 管理及び使用状況：
 - ① マンションは住民規約内容を記載し、記載できない場合は、理由を説明しなければならない。
住民規約内容は下記のとおりである：
 - i. 専有部分の範囲
 - ii. 共用部分の範囲
 - iii. 約定専用・共用部分の有無（ある場合、範囲を表示し使用方法を明記する。）
 - iv. 管理費または使用費及びその価額。
 - v. 公共基金の価額及び運用方法
 - vi. 管理組織及び管理方法の有無
 - vii. 使用手引きの有無。ある場合は添付する。
 - ② 慣例による現況使用の有無：共用部分を分離管轄する協議の有無及び協議内容
 - ③ 水道、電気及びガスの供給状況：
 - i. 水道：水道水、地下水
 - ii. 電気：独立メーターの有無。
 - iii. ガス：天然または缶充填ガス
 - ④ 賃貸または占有の有無
- (5) 建築物の権利登記状況
 - ① 他の権利設定の有無（例えば：抵当権及び質権の設定、詳細は添付する登記簿謄本を参照）
 - ② 制限登記の有無（例えば：予告登記、差し押さえ、仮差し押さえ、仮処分及びその他処分を禁止する登記、詳細は登記簿謄本を参照）
- (6) 建築物瑕疵の状況
 - ① 海砂の塩素含有量及び鉄筋の放射能汚染に関する検査の有無（ある場合、検査結果を添付し、ない場合、理由を説明しなければならない。）
 - ② 漏水の有無及び位置
 - ③ 隣接者への損害の有無
 - ④ 違法建築または建築禁止物の有無
 - ⑤ 火災またはその他自然災害による、建築物の損害及び修繕の有無
 - ⑥ 建築管理行政部門により危険建築の認定の有無
- (7) 重要取引の条件
 - ① 取引種類：売買（交換）
 - ② 取引代金
 - ③ 支払い方法
 - ④ 納付税額、代金項目及び負担方法：（税額は見積りでも可、実際に納付する税額は、税徴収機関が発行する納税通知書を基準とする。）
 - i. 納付すべき税額、代金項目：不動産取得税、建物税、代書費、印紙税、登記費、公証費、水道、電気、ガス、管理費及び電話代
 - ii. 負担方法：売買双方が別に契約を締結し定める。

- ③ 売手から買手への附帯設備贈与の有無。ある場合、設備内容を説明する。
- ④ その他の権利及び制限登記に関する処理方法（ない場合は記入しない。）
- (8) 駐車場記載状況（ない場合は記入しない。）
- ① 区分所有建物登記の有無
- ② 使用に関する約定
- ③ 平置き式、機械式駐車場。
- ④ 駐車場番号（所有権登記をし、かつ駐車場番号を登記する場合は、登記する番号に従う。未登記の場合は、振り分けする番号を基準とする。）
3. 前売り分譲建物に関する記載事項
- (1) 建築物の所在地
- (2) 主管建築機関が発行する建築期日及び番号
- (3) 販売面積及び認定基準
- (4) 共同使用部分の項目、総面積及び分配比率
- (5) 主要建材及びメーカー、規格
- (6) 建築物の構造、高度及び階層計画
- (7) 工事進捗（着工予定、使用許可証の取得及び引渡し期限）、保証期限及び範囲
- (8) 管理及び使用状況：
マンションは規約案内容を記載し、記載できない場合は、理由を説明しなければならない。
規約案内容は下記のとおりである：
- ① 専有部分の範囲
- ② 共用部分の範囲
- ③ 約定専用・共用部分の有無（ある場合、範囲を標示及び使用方法を明記する。）
- ④ 管理費または使用費及びその価額（管理委員会が未成立場合、価額は見積もり価額を基準とする。）
- ⑤ 公共基金の価額及び運用方法
- ⑥ 管理組織及び管理方法の有無
- ⑦ 使用ガイドブックの有無。ある場合は添付する。
- (9) 前売り分譲建物に関する瑕疵の状況
- ① 「施工中建築物新コンクリートにおける塩素含有量検査報告書」及び「施工中建築物放射能汚染物を含有しない証明の提出」の有無。ない場合、理由を説明しなければならない。
- ② 隣接者への損害の有無
- (10) 重要取引の条件
- ① 取引種類：売買
- ② 取引代金
- ③ 支払い方法
- ④ 納付税額、代金項目及び負担方法：（税額は見積もりでも可、実際の納付する税額は、税徴収機関が発行する納税通知書を基準とする。）
- i. 納付すべき税額、代金項目：不動産取得税、建物税、代書費、印紙税、登記費、公証費、水道、電気、ガス、管理費及び電話代
- ii. 負担方法：売買双方が別に契約を締結し定める。
- (11) 駐車場記載状況（ない場合は記入しない）
- ① 平式、機械式駐車場（縦、横、高及び誤差範囲を明記）
- ② 駐車場番号

- II 不動産説明書に記載してはならない事項
1. 本説明書は単なる参考とすると約定することはできない。
 2. 定義を明確に定めない名詞「使用面積」、「受益面積」、「販売面積」を使用してはならない。
 3. 不動産説明書を回収する約定をしてはならない。
 4. 前売り分譲する建物の表示には、建築許可証に記載しないロフト設計またはロフトの面積を算入してはならない。
 5. 法律に違反し、強制または禁止規定を約定してはならない。

(次号につづく)