

テーマ 1. 国際仲裁制度の基礎知識

【一般社団法人日本商事仲裁協会 仲裁部次長兼調停部次長 西村氏の説明概要は以下の通り】

1. 日本商事仲裁協会について

- 1950 年に日本商工会議所内に、主に国際商事紛争の解決に資するための機関として、国際商事仲裁委員会が設置された。その後、国際取引の発展に伴って、事業の拡大と業務の充実のため、1953 年に同会議所から独立し、社団法人国際商事仲裁協会として発展改組された。2003 年に名称を社団法人日本商事仲裁協会に変更し、国際商事紛争の解決にも本腰を入れて取り組んでいる。2009 年には、一般社団法人に移行した。現在、協会は、約 600 の法人、団体および個人の会員から構成され、東京に本部を設置し、大阪、神戸、名古屋および横浜にそれぞれ事務所を置いている。

2. 国際商事紛争の解決手段

- 紛争の解決手段には、交渉、調停、仲裁、裁判などがある。国際取引に係わる紛争が生じたときは、まずは交渉で解決を図るが、それでも紛争を解決できない場合には、一般に仲裁が利用されている。2007 年に東証一部・二部上場企業に、国際契約に定める紛争解決手段についてアンケート調査をしたところ、回答があった企業では、平均で約 7 割弱の国際契約において仲裁条項を定めているとの回答があった。
- 仲裁とは仲裁法に基づく法制度で、当事者が紛争の解決を公正・独立な第三者に委ね、その判断に従う合意に基づき行われる紛争解決手続である。仲裁判断は確定判決と同一の効力を持っている。
- 仲裁合意を締結すると裁判ができなくなる。但し、消費者は、事業者との間の将来において生ずる民事上の紛争を対象とする仲裁合意を解除することができる。また、将来において生ずる個別労働関係紛争を対象とする仲裁合意は無効である。
- 仲裁の一番のメリットは仲裁判断の国際執行力である。裁判所の判決の効力は原則として、判決を下した裁判所が所属する国である判決国の領域内に限られるが、仲裁には「外国仲裁判断の承認及び執行に関する条約」（通称ニューヨーク条約）という国際条約があり、条約の定める限られた要件を充足しさえすれば、他国で仲裁判断を強制執行することができる。現在、159 カ国が締結国となっている。その他の仲裁のメリットとしては、中立性、非公開性と守秘義務、迅速性があげられる。国際的効力以外の裁判との主な違いは、①当事者が事案に応じて仲裁人を自由に選べること、②仲裁手続・仲裁判断は非公開であること、③一審制で早期解決ができることなどである。
- 調停は第三者を介した話し合いであり、最終的な解決手段とはならない。また、調停の結果、和解が成立したとしても、和解契約を強制執行することはできない。

- 仲裁を利用するには、予め契約書に仲裁条項を定めておくことが必要である。紛争発生後に、仲裁合意を結ぶことは極めて難しい。契約条項に定める仲裁地については、仲裁手続の手間や費用を考慮すると、日本の都市（例えば、東京）とすることが望ましい。日本を仲裁地とできない場合、第三国地としてよく利用される都市は、ニューヨーク、パリ、シンガポール、香港などである。また仲裁条項に欠陥があると仲裁ができなくなる場合があるので注意が必要である。
- 世界には、多くの仲裁機関があるが、代表的な機関としては、香港国際仲裁センター、シンガポール国際仲裁センター、米国仲裁協会、国際商業会議所国際仲裁裁判所、ロンドン国際仲裁裁判所、ドイツ仲裁協会などがあり、日本商事仲裁協会と協定を結んでいる。
- 仲裁には2種類あり、日本商事仲裁協会で行うような機関仲裁と、仲裁機関を使わず当事者だけで行うアド・ホック仲裁がある。仲裁機関の役割は、文書管理、金銭管理、仲裁人の選任・忌避などの手続管理である。アド・ホック仲裁についての統計はないが、ロンドンなどでは、仲裁に慣れた弁護士が多く、海事や保険などに係わる紛争をアド・ホック仲裁で解決していると聞いている。
- 日本商事仲裁協会の仲裁申立件数は、設立当初から1995年まではゼロから10件未満で推移していたが、1996年から10件から20件と倍増した。1996年に外弁法（外国人弁護士による法律事務の取扱いに関する特別措置法）が改正され、国際仲裁事件における手続代理が自由化されたことが契機になったと思われる。仲裁事件の契約類型としては、継続的売買、物品売買、ライセンス、建設請負の順で多い。紛争金額では、1億円から10億円の事件が最も多い。日本を除くと当事者上位国は中国、韓国、米国となっている。中国は、以前は訴えられる側が多かったが、近年は訴える側に回ってきている。仲裁人の国籍では、日本人が最も多い。これは仲裁の一方当事者が日本企業ということもあるが、日本法を準拠法とする事案が多いため、外国企業が当事者であっても日本人の代理人を付けることは珍しくなく、そのような事案では日本人の仲裁人を選任することも少なくない。
- 過去に仲裁申立てがなされた事件のうち、不動産に係る紛争として次のようなものがあった。
 - ①日本企業が、中国企業（マンションデベロッパー）と販売・賃貸募集の業務委託契約を締結したが、中国企業が手数料支払いを怠ったため、日本企業がその支払を求めて仲裁申立てを行った。審理の結果、仲裁判断では、日本企業の請求が認容された。
 - ②日本企業が個人投資家（複数）との間で不動産投資を目的とする組合契約を締結し、個人投資家からの出資金および銀行からの借入金を使い、国内外の不動産に投資したが、期間満了後に精算したところ、赤字となったため、個人投資家に出資持分に依りて損金を負担するように求めたが、個人投資家が応じなかったため、日本企業がその支払を求めて仲裁申立てを行った。審理の結果、仲裁判断では、日本企業の請求が認容された。
- 仲裁手続の流れを説明する。以下は紛争が発生してからの仲裁申立て、仲裁人の選任、審理、仲裁判断を経て、仲裁判断を任意履行されるまでの一例である。

- ①日本のメーカーX社は、アジア某国のY社と長期供給・販売の契約を締結し、順調に維持してきたが、Y社は突然X社に対し、市場価格の下落や製品の規格違いを理由に、販売価格を値下げしない限り、製品の取引はできない旨を通知してきた。
- ②X社はY社に対し、取引を繰り返し求めたが、Y社は販売価格の交渉以外は応じないとして取引を拒絶し、X社は製品の転売を余儀なくされ、結果、1億円の損害を被った。
- ③国際取引に精通しているX社は、Y社との契約の中に、契約に関しての紛争を日本商事仲裁協会の仲裁によって解決するとの仲裁条項を定めていたので、X社はY社を相手に、1億円の損害賠償を求める仲裁申立てを日本商事仲裁協会に行った。
- ④当事者は仲裁人を合意により選任することができなかった。仲裁人の選任にあたっては、Y社から仲裁人の国籍は第三国として貰いたいとの要請が出されたため、それを尊重し、日本商事仲裁協会は第三国の単独仲裁人を選任した。
- ⑤仲裁人は、仲裁条項に手続言語の定めがなかったため、契約書の言語を考慮し、英語と決定した。
- ⑥当事者が主張・立証を行う審理手続は東京で行われた。
- ⑦仲裁人はY社の主張を斥け、Xの請求を認める仲裁判断をした。
- ⑧Y社は、X社がニューヨーク条約に基づいて、強制執行を求めてきた場合はこれを阻止することは困難であるとの弁護士の意見を踏まえ、任意に支払いに応じた。
- 仲裁に要する費用は、仲裁機関の管理報酬、仲裁人の報酬・費用、仲裁手続に要する費用、弁護士（代理人）の報酬・費用などがあるが、そのうち弁護士の報酬が費用の大半を占める。

【質疑応答】

- 平均手続所要期間は17カ月弱で、年間15～16件を同時に進めるとなると、仲裁人の確保がたいへんと思われるが。
- ⇒仲裁人名簿を用意しており、それを当事者に配布している。その名簿（150人くらい）から選ばれることもあれば、当事者双方に代理人が付いている場合には、代理人が名簿以外から仲裁人を選ぶケースもある。
- 仲裁条項は、どこの仲裁機関、仲裁の手続言語などを決めることとなっているが、それを決めることはたいへんではないのか。
- ⇒仲裁条項は当事者間の交渉力によって決まるが、交渉担当者が仲裁について十分に理解し、うまく交渉する必要がある。仲裁条項は分解することができ、期間、場所（都市）、言語、準拠法などをバラバラに交渉するなどして、できるだけ自社に有利な仲裁条項を規定する必要がある。
- 日本商事仲裁協会の取扱いにおいて、言語が日本語になる割合はどれくらいか。

⇒日本語と英語で、半々ぐらいである。最近、中国語が手続用語として指定されていた事件もあった。

●最近、アジアのマーケットが拡大しているが、仲裁を使うケースは増えてきているのか。

⇒増えてきている。ミャンマー、ベトナム、パキスタンなどの企業が当事者となっている仲裁事件もある。

●調停もやっているようだが、そちらの状況はどうなのか。

⇒2005 年頃は年間 10 件ほどあったが、法テラスができてからは減少し、最近は殆どない。

テーマ 2. 国際的な不動産取引における宅建業法の基礎知識

【深川綜合法律事務所 弁護士 高川氏の説明概要は以下の通り】

1. 不動産の国際取引と宅建業法

●10 年前くらいから、外国人が不動産を買いに来たがどう対応すればよいのかなど、宅建業者から聞かれることが多くなり、宅建業者にとって身近な問題となってきた。

●最近、外国人が日本の不動産を大量に買っているようである。「宅地または建物の売買」を業として行う場合の売主は宅建業の免許が必要となっているが、買う方に宅建業の免許が必要になることとないのか。これは外国人に限った話ではなく、日本人でも投資用に多数購入しているケースも同様である。

●宅建業法の適用範囲は日本国内にある宅地建物というのは一致した見解であり、ハワイなどの海外不動産を案内することは宅建業法の範囲外である。

●免許なくして宅建業はできず、無免許の場合は刑事罰の定めがあるが、刑罰規定は国内で罪を犯した者に限定して適用されるため、国内の宅地建物の取引であっても、宅建業に該当する行為が国外で行われた場合には適用できない。しかし例えば、媒介行為において一部は国外だが、現地案内など一部は国内というような場合は、どうだろうか。

●また宅建業者が、中国などの業者が顧客を連れて日本国内物件の買い付けツアーなどで来日した無免許業者を通じて取引を行った場合、宅建業の無免許営業幫助にあたるのだろうか。国交省の解釈では、無免許業者の取引に宅建業者が関与しても当該取引は無免許事業に該当するとし、無免許事業に関与した宅建業者も行政処分の対象となり得るとされている。そのため慎重な宅建業者は委縮する傾向にあるように感じている。

●売買のうち「買う」ことはどうなのか、多岐にわたる媒介業務の一部だけやったらどうなのか、国内国外にまたがっている場合はどうなのかなど、この辺の明確な線引きが欲しい。

●媒介に関連する業務の一部を行う場合でも、①依頼者に売却価格や購入価格、契約条件等について助言し、契約の相手方と交渉を行う行為、②売主等からの委託で、購入を検討している者を物件案内・説明し、購入意思を固めさせる行為は、免許が必要な行為に該当すると考えられる。

- 一方、①情報サイトから物件を検索して購入希望者に紹介する行為、②宅建業者に顧客を紹介する行為、③購入希望者の物件見学に付き添って、宅建業者の説明内容を通訳する行為、④重要事項説明や売買契約締結の際、同席して通訳する行為は、無免許事業に該当しないと考えられる。なお、②については経産省が公表しているグレーゾーン解消制度の活用事例のなかでも、物件説明、契約に向けた取引条件の交渉・調整の行為は、顧客と不動産業者との間で直接行い、事業者は一切関与しないことを前提に、宅建業に該当しない旨の回答がなされている。
- 日本語を理解しない外国人に対して重要事項説明をする場合、基本は通訳を入れて行うことになると思う。宅建業者から、買主のエージェントにしてもらいたいと聞くこともあるが、重要事項説明は宅建取引士にさせなければならないので、資格を持たないエージェントに委託することはできない。
- エージェントに買主の代理人になってもらい、重要事項説明を受けてもらうことはどうなのかと質問されたことがある。宅建業法上では、重要事項説明の相手が買主本人でなければならないとの制限はないが、説明を受ける代理人が無免許事業者ととられかねない外国人エージェントでは不適切と思われる。
- なお重要事項説明は通訳を介してと話したが、通訳なら誰でもよいとはいえないかもしれない。重要事項説明は専門的な内容でもあり、それなりの素養がある方を認定するなどの制度があると、通訳の選定のためによいのではないか。
- 宅建業法では受領できる媒介報酬額は制限されているが、契約書や重要事項説明書を外国語に翻訳することにかかる費用を、媒介報酬と別に媒介業者は請求できるのだろうか。国交省の宅建業法の解釈・運用の考え方では、特別な費用であって依頼者の事前の承諾があるものは受領しても構わないと書かれている。重要事項説明は宅建業者の義務であるから「特別」とはいえないのではないかという考え方もあるが、宅建業法では外国語で説明することを要求しているわけではない。相手方が内容を理解し、取引の安全を図るために翻訳するものであるので、「特別」な費用として考えてもよいと思うが、国交省から明確なラインを出して欲しい。
- 日本の物件を海外顧客に売ろうと考える宅建業者が出てきているが、外国の事業者との業務提携、海外支店の設置、海外子会社の設置などが考えられる。業務提携の場合、外国の事業者が無免許事業となれば宅建業者が処分対象になってしまう可能性がある。
- 海外支店の設置については、そもそも宅建業法で想定されていないようであるが、宅建業免許は法人に与えられるものであるので、その効力は海外支店にも及ぶと思われる。但し、その国の法律により支店の形は難しいケースもあるようで、海外子会社を設置することも考えられる。その場合、海外本店、日本支店を設けることになるのか。これらの場合に海外支店についての事務所要件、主任者の設置、営業保証金などをどのように考えればよいのだろうか。これらについても国交省などで整理をつけてもらいたい。
- 国交省から、宅建業者が外国人との間で宅地建物取引を行う上で参考となる資料（不動産

事業者のための国際対応マニュアル)が出されているが、媒介契約書、売買契約書・重要事項説明書の対訳見本も望まれる。

2. 外国人相手の不動産取引における紛争処理

- 外国人が日本の宅地建物を所有する割合が高くなれば、紛争も生じられると思われる。例えば①区分所有建物で管理規約の改訂をしようとするときに議決権行使をしてくれない、②境界確定をしようとするときに、隣地所有者が外国の会社であった、隣地所有者が亡くなっていたが相続人が分からないなど、様々なケースが想定される。
- 当事務所で多いのは、外国人が賃料を払わず荷物を残したまま夜逃げしてしまったケースで、建物明渡請求訴訟を起こして対応する。国際裁判管轄については民事訴訟法に規定があり、契約上の義務履行地が日本である場合や、日本国内の不動産に関する訴えであるときは、被告が国外にいても日本の裁判所に訴訟を提起できる。準拠法も「法の適用に関する通則法」により、このようなケースでは日本法でよい。
- 問題となるのは被告が外国にいる場合の送達手続で、日本の裁判所、外務省、領事館を経由して外国当局から被告に訴状が送達されるので、数カ月以上かかることもあり、その間、裁判手続きはストップしてしまう。被告の居所が分からない場合は公示送達によることになるが、公示送達を認めてもらうまでの手続きは簡単ではない。
- 国交省におかれては、宅建業法の適用範囲の曖昧な部分について、国際化に合わせて免許の関係などを明確にして欲しい。また宅建業者の外国人との取引が増えている実情において、契約書、重説などのツールを充実して欲しい。

【慶應義塾大学大学院法務研究科 教授 松尾氏の解説概要は以下の通り】

- 現在増えている日本の物件を外国人が買うという現象、外国人が売るという現象、外国で日本の物件を取引するという現象、この3点は宅建業法の適用を考えていく方向で制度を必要に応じて改善していくしかないのではないかと考える。
- 国際不動産取引に関する重要事項説明書、売買契約書などの事業者向けツールの対応も今後必要であると考えている。