

第3章 韓国の不動産私法

第1節 民法

1. 韓国民法の特徴

私法分野の基本法は、韓国においても民法である。

現行の民法は、1958年2月22日に成立し、1960年1月1日から施行されているが、その歴史的系譜は、戦前に朝鮮民事令を通じて導入された明治民法に始まる。したがって、法典としての構成、基本的な法理や概念について日本民法と共通する点が多い。

そして、民法の中で不動産私法に属する規定は、物権編を中心に構成されている点は、日本も韓国も共通している。

しかしながら、現行の民法物権編の条文を比較すると、以下のような大きな相違点が見られる。そして、これらはまた、不動産私法分野における日本民法と比較した韓国民法の特徴とも言える。

第一の相違点は、不動産物権変動の効力に関するものである。すなわち、日本民法第176条（物権の設定及び移転）は、「物権の設定及び移転は、当事者の意思表示のみによって、その効力を生ずる。」とし、意思主義を採用しているのに対し、韓国民法第186条（不動産物権変動の効力）は、「不動産に関する法律行為による物権の得失変更は、登記しなければ、その効力が生じない。」とし、成立要件主義（形式主義）を採用している¹。その意義については、後述する。

第二の相違点は、占有に関する自力救済に関するものである。日本法では、自力救済は原則として禁止されており²、民法上も規定がないのに対し、韓国民法は、第209条（自力救済）という条文を置き、「① 占有者は、その占有を不正に侵奪又は妨害する行為に対し、自力をもってこれを防衛することができる。② 占有物が侵奪された場合に、不動産にあっては、占有者は、侵奪後直ちに加害者を排除してこれを奪還することができ、動産にあっては、占有者は、現場において又は追跡して加害者からこれを奪還することができる。」と規定している。

第三の相違点は、合有、総有に関する条文の存否である。日本法では、合有、総有は学説・

¹ 登記主義の例外として、第187条（登記を要しない不動産物権取得）は、「相続、公用徴収、判決、競売その他法律の規定による不動産に関する物権の取得は、登記を要しない。」と規定している。

² 日本の不動産賃貸借における自力救済に関する裁判例を分析したものとして、拙稿「不動産賃貸借における無断立入り・鍵交換に関する判例の動向」不動産適正取引推進機構『RETIO』No. 72、2009年2月号、32～44頁参照。

判例で認められている法理であるが、民法上の明文の規定は存しないのに対し、韓国民法は、第 271 条（物件の合有）、第 272 条（合有物の処分、変更と保存）、第 273 条（合有持分の処分と合有物の分割禁止）、第 274 条（合有の終了）、第 275 条（物件の総有）、第 276 条（総有物の管理、処分と使用、収益）、第 277 条（総有物に関する権利義務の得喪）という規定を置いている。

第四の相違点は、日本民法にあって、韓国民法にはない物権として永小作権、先取特権、不動産質権がある。韓国の農地法第 6 条第 1 項は、「農地は、自己の農業経営に利用させ、又は利用する者でなければ所有することができない。」と規定し、自作農主義を採用し、厳格な所有・利用制限を課している。そして、農地所有者以外の者が農地を耕作することができる場合としては、委託経営（農地法第 2 条第六号）、週末・体験営農（同条第八号）など極めて限定されている。その結果、韓国民法には、永小作権に関する規定が存在しない。

先取特権に関しては、これに類似する権利として韓国法上、優先特権と総称される法定不動産担保物権がある³。具体的には、賃金優先特権（勤労基準法第 30 条の 2）、租税優先特権（国税基本法第 35 条、地方税基本法第 71 条、関税法第 3 条）があり、これらの権利は債務者の全財産の上に認められる優先特権である。また、住宅賃借人の保証金優先特権（住宅賃貸借保護法第 3 条の 2）、店舗賃借人の保証金優先特権（商家建物賃貸借保護法第 5 条）は、いずれも賃借不動産に認められる優先特権である。

不動産質権に関しては、韓国民法第 345 条（権利質権の目的）は、「質権は、財産権をその目的とすることができる。ただし、不動産の使用、収益を目的とする権利は、この限りでない。」と規定し、不動産質権を禁止している。その代わり、傳貰権が実質的に不動産質権としての性質を持っている⁴。

第五の相違点は、韓国独自の不動産用益物権である傳貰（チョンセ）権の存在である。その詳細については、後述する。

（表 3－1）民法物権編の条文の日韓比較

日本民法	韓国民法
第二編 物権	第 2 編 物権
第一章 総則	第 1 章 総則
第 175 条（物権の創設）	第 185 条（物権の種類）
第 176 条（物権の設定及び移転）	第 186 条（不動産物権変動の効力）
—	第 187 条（登記を要しない不動産物権取得）
第 177 条（不動産に関する物権の変動の対	—

³ 金相容「韓国の不動産法制 第 5 章 不動産担保」水本浩・野村好弘・内田勝一編『アジアの不動産法制 1』日本住宅総合センター、平成 6 年、118～119 頁参照。

⁴ 金相容前掲書 119 頁。

抗要件) 第 178 条 (動産に関する物権の譲渡の對抗要件) — 第 179 条 (混同)	第 188 条 (動産物権譲渡の効力、簡易引渡) 第 189 条 (占有改定) 第 190 条 (目的物返還請求権の譲渡) 第 191 条 (混同による物権の消滅)
第二章 占有権 第一節 占有権の取得 第 180 条 (占有権の取得) — 第 181 条 (代理占有) 第 182 条 (現実の引渡し及び簡易の引渡し) 第 183 条 (占有改定) 第 184 条 (指図による占有移転) 第 185 条 (占有の性質の変更) 第 186 条 (占有の態様等に関する推定) 同条第 2 項 第 187 条 (占有の承継) 第二節 占有権の効力 第 188 条 (占有物について行使する権利の適法の推定) 第 189 条 (善意の占有者による果実の取得等) 第 190 条 (悪意の占有者による果実の返還等) 第 191 条 (占有者による損害賠償) 第 192 条 (即時取得) 第 193 条 (盗品又は遺失物の回復) 第 194 条 第 195 条 (動物の占有による権利の取得) 第 196 条 (占有者による費用の償還請求) 第 197 条 (占有の訴え) 第 198 条 (占有保持の訴え) 第 199 条 (占有保全の訴え) 第 200 条 (占有回収の訴え) 第 201 条 (占有の訴えの提起期間) 第 202 条 (本権の訴えとの関係)	第 2 章 占有権 第 192 条 (占有権の取得と消滅) 第 193 条 (相続による占有権の移転) 第 194 条 (間接占有) 第 196 条 (占有権の譲渡) — 第 195 条 (占有補助者) — 第 197 条 (占有の態様) 第 198 条 (占有継続の推定) 第 199 条 (占有の承継の主張とその効果) 第 200 条 (権利の適法の推定) 第 201 条 (占有者と果実) 同条第 2 項 第 202 条 (占有者の回復者に対する責任) 第 249 条 (善意取得) 第 250 条 (物品、遺失物に対する特例) 第 251 条 (物品、遺失物に対する特例) — 第 203 条 (占有者の償還請求権) 第 207 条 (間接占有の保護) 第 205 条 (占有の保持) 第 206 条 (占有の保全) 第 204 条 (占有の回収) 第 204 条～第 206 条の各第 2 項 第 208 条 (占有の訴と本権の訴との関係)

— 第三節 占有権の消滅 第 203 条（占有権の消滅事由） 第 204 条（代理占有権の消滅事由） 第四節 準占有 第 205 条	第 209 条（自力救済） — — 第 210 条（準占有）
第三章 所有権 第一節 所有権の限界 第一款 所有権の内容及び範囲 第 206 条（所有権の内容） 第 207 条（土地所有権の範囲） — — — 第 208 条 削除 第二款 相隣関係 第 209 条（隣地の使用） — 第 210 条（公道に至るための他の土地の通行権） 第 211 条 第 212 条 第 213 条 第 213 条の 2（継続的給付を受けるための設備の設置権等） 第 213 条の 3 第 214 条（自然水流に対する妨害の禁止） 第 215 条（水流の障害の除去） 第 216 条（水流に関する工作物の修繕等） 第 217 条（費用の負担についての慣習） 第 218 条（雨水を隣地に注ぐ工作物の設置の禁止） 第 219 条（水流の変更）	第 3 章 所有権 第 1 節 所有権の限界 第 211 条（所有権の内容） 第 212 条（土地所有権の範囲） 第 213 条（所有物返還請求権） 第 214 条（所有物妨害除去、妨害予防請求権） 第 215 条（建物の区分所有） 第 216 条（隣地使用請求権） 第 217 条（排煙等による隣地に対する妨害禁止） 第 219 条（周囲土地通行権） 同条第 1 項第 2 文 同条第 2 項 第 220 条（分割、一部譲渡及び周囲通行権） 第 218 条（水道等施設権） 同条 第 221 条（自然流水の承水義務と権利） 第 222 条（疎通工事権） 第 223 条（貯水、排水、引受のための工作物に対する工事請求権） 第 224 条（慣習による費用負担） 第 225 条（軒・庇に対する施設義務） 第 229 条（水流の変更）

第 220 条（排水のための低地の通水）	第 226 条（余水疎通権）
第 221 条（通水用工作物の使用）	第 227 条（流水用工作物の使用权）
—	第 228 条（余水給与請求権）
第 222 条（堰の設置及び使用）	第 230 条（堰の設置、利用権）
—	第 231 条（共有河川用水権）
—	第 232 条（下流沿岸の用水権保護）
—	第 233 条（用水権の承継）
—	第 234 条（用水権に関する他の慣習）
—	第 235 条（共用水の用水権）
—	第 236 条（用水障害の工事と損害賠償、原状回復）
第 223 条（境界標の設置）	第 237 条（境界標、塀の設置権）
第 224 条（境界標の設置及び保存の費用）	同条第 2 項
第 225 条（囲障の設置）	—
第 226 条（囲障の設置及び保存の費用）	—
第 227 条（相隣者の一人による囲障の設置）	第 238 条（塀の特殊施設権）
第 228 条（囲障の設置等に関する慣習）	—
第 229 条（境界標等の共有の推定）	第 239 条（境界表等の共有推定）
第 230 条	同条ただし書
第 231 条（共有の障壁の高さを増す工事）	—
第 232 条	—
第 233 条（竹木の枝の切除及び根の切取り）	第 240 条（樹枝、木根の除去権）
第 234 条（境界線付近の建築の制限）	第 242 条（境界線付近の建築）
第 235 条	第 243 条（遮面施設義務）
第 236 条（境界線付近の建築に関する慣習）	—
第 237 条（境界線付近の掘削の制限）	第 244 条（地下施設等に対する制限）
第 238 条（境界線付近の掘削に関する注意義務）	第 241 条（土地の深掘禁止）
第 2 節 所有権の取得	第 2 節 所有権の取得
第 239 条（無主物の帰属）	第 252 条（無主物の帰属）
第 240 条（遺失物の拾得）	第 253 条（遺失物の所有権取得）
第 241 条（埋蔵物の発見）	第 254 条（埋蔵物の所有権取得）
—	第 255 条（文化財の国有）
第 242 条（不動産の付合）	第 256 条（不動産への附合）
第 243 条（動産の付合）	第 257 条（動産間の附合）
第 244 条	同条第 2 文

第 245 条（混和） 第 246 条（加工） 第 247 条（付合、混和又は加工の効果） 第 248 条（付合、混和又は加工に伴う償金の請求）	第 258 条（混和） 第 259 条（加工） 第 260 条（添付の効果） 第 261 条（添付による求償権）
第一編 総則 第七章 時効 第二節 取得時効 第 162 条（所有権の取得時効） 第 163 条（所有権以外の財産権の取得時効） 第 164 条（占有の中止等による取得時効の中断） 第 165 条	第 245 条（占有による不動産所有権の取得期間） 第 246 条（占有による動産所有権の取得期間） 第 248 条（所有権以外の財産権の取得時効） 第 247 条（所有権取得の遡及効、中断事由） 同条第 2 項
第三節 共有 第 249 条（共有物の使用） 第 250 条（共有持分の割合の推定） 第 251 条（共有物の変更） 第 252 条（共有物の管理） 第 252 条の 2（共有物の管理者） 第 253 条（共有物に関する負担） 第 254 条（共有物についての債権） 第 255 条（持分の放棄及び共有者の死亡） 第 256 条（共有物の分割請求） 第 257 条 第 258 条（裁判による共有物の分割） 第 258 条の 2 第 259 条（共有に関する債権の弁済） 第 260 条（共有物の分割への参加） 第 261 条（分割における共有者の担保責任） 第 262 条（共有物に関する証書） 第 262 条の 2（所在等不明共有者の持分の	第 3 節 共同所有 第 263 条（共有持分の処分と共有物の使用、収益） 第 262 条（物件の共有） 第 264 条（共有物の処分、変更） 第 265 条（共有物の管理、保存） — 第 266 条（共有物の負担） — 第 267 条（持分放棄等の場合の帰属） 第 268 条（共有物の分割請求） — 第 269 条（分割の方法） — — — — 第 270 条（分割による担保責任） — —

取得) 第 262 条の 3 (所在等不明共有者の持分の譲渡) 第 263 条 (共有の性質を有する入会権) — — — — — — — 第 264 条 (準共有) 第四節 所有者不明土地管理命令 及び所有者不明建物管理命令 第 264 条の 2 (所有者不明土地管理命令) ~ 第 264 条の 8 (所有者不明建物管理命令) 第五節 管理不全土地管理命令 及び管理不全建物管理命令 第 264 条の 9 (管理不全土地管理命令) ~ 第 264 条の 14 (管理不全建物管理命令)	— — 第 271 条 (物件の合有) 第 272 条 (合有物の処分、変更と保存) 第 273 条 (合有持分の処分と合有物の分割禁止) 第 274 条 (合有の終了) 第 275 条 (物件の総有) 第 276 条 (総有物の管理、処分と使用、収益) 第 277 条 (総有物に関する権利義務の得喪) 第 278 条 (準共同所有) — —
第四章 地上権 第 265 条 (地上権の内容) 第 266 条 (地代) 第 267 条 (相隣関係の規定の準用) 第 268 条 (地上権の存続期間) — — 第 269 条 (工作物等の収去等) 第 269 条の 2 (地下又は空間を目的とする地上権) — — —	第 4 章 地上権 第 279 条 (地上権の内容) 第 286 条 (地代増減請求権) 第 290 条 (準用規定) 第 280 条 (存続期間を約定した地上権) 第 281 条 (存続期間を約定しない地上権) 第 284 条 (更新と存続期間) 第 285 条 (収去義務、買収請求権) 第 289 条の 2 (区分地上権) 第 282 条 (地上権の譲渡、賃貸) 第 283 条 (地上権者の更新請求権、買収請求権) 第 287 条 (地上権消滅請求権)

—	第 288 条 (地上権消滅請求及び抵当権者に対する通知)
—	第 289 条 (強行規定)
第五章 永小作権	—
第六章 地役権	第 5 章 地役権
第 280 条 (地役権の内容)	第 291 条 (地役権の内容)
第 281 条 (地役権の付従性)	第 292 条 (付従性)
第 282 条 (地役権の不可分性)	第 293 条 (共有関係、一部譲渡と不可分性)
第 283 条 (地役権の時効取得)	第 294 条 (地役権取得期間)
第 284 条	第 295 条 (取得と不可分性)
同条第 3 項	第 296 条 (消滅時効の中断、停止と不可分性)
第 285 条 (用水地役権)	第 297 条 (用水地役権)
第 286 条 (承役地の所有者の工作物の設置義務等)	第 298 条 (承役地所有者の義務と承継)
第 287 条	第 299 条 (委棄による負担免除)
第 288 条 (承役地の所有者の工作物の使用)	第 300 条 (工作物の共同使用)
第 289 条 (承役地の時効取得による地役権の消滅)	—
第 290 条	—
第 291 条 (地役権の消滅時効)	—
第 292 条	—
第 293 条	—
第 294 条 (共有の性質を有しない入会権)	第 302 条 (特殊地役権)
—	第 301 条 (準用規定)
—	第 6 章 傳貫権
	第 303 条 (傳貫権の内容)
	第 304 条 (建物の傳貫権、地上権、賃借権に対する効力)
	第 305 条 (建物の傳貫権と法定地上権)
	第 306 条 (傳貫権の譲渡、賃貸等)
	第 307 条 (傳貫権譲渡の効力)
	第 308 条 (転傳貫等の場合の責任)
	第 309 条 (傳貫権者の維持、修繕義務)
	第 310 条 (傳貫権者の償還請求権)
	第 311 条 (傳貫権の消滅請求)

	第 312 条（傳 貰 権 の 存 続 期 間） 第 312 条 の 2（傳 貰 金 増 減 請 求 権） 第 313 条（傳 貰 権 の 消 滅 通 告） 第 314 条（不 可 抗 力 に よ る 滅 失） 第 315 条（傳 貰 権 者 の 損 害 賠 償 責 任） 第 316 条（原 状 回 復 義 務、買 取 請 求 権） 第 317 条（傳 貰 権 の 消 滅 と 同 時 履 行） 第 318 条（傳 貰 権 者 の 競 売 請 求 権） 第 319 条（準 用 規 定）
第七章 留置権 第 295 条～第 302 条	第 7 章 留置権 第 320 条～第 328 条
第八章 先取特権 第 303 条～第 341 条	—
第九章 質 権 第一節 総 則 第 342 条（質 権 の 内 容）～第 351 条（物 上 保 証 人 の 求 償 権） 第二節 動 産 質 第 352 条（動 産 質 の 対 抗 要 件）～第 355 条（動 産 質 権 の 順 位） 第三節 不 動 産 質 第 356 条（不 動 産 質 権 者 に よ る 使 用 及 び 収 益）～第 361 条（抵 当 権 の 規 定 の 準 用） 第四節 権 利 質 第 362 条（権 利 質 の 目 的 等）～第 366 条（質 権 者 に よ る 債 権 の 取 立 て 等）	第 8 章 質 権 第 1 節 動 産 質 権 第 329 条（動 産 質 権 の 内 容）～第 344 条（他 の 法 律 に よ る 質 権） 第 2 節 権 利 質 権 第 345 条（権 利 質 権 の 目 的）～第 355 条（準 用 規 定）
第十章 抵 当 権 第一節 総 則 第 369 条（抵 当 権 の 内 容） 第 370 条（抵 当 権 の 効 力 の 及 ぶ 範 囲） 第 371 条 第 372 条（留 置 権 等 の 規 定 の 準 用） 第二節 抵 当 権 の 効 力 第 373 条（抵 当 権 の 順 位） 第 374 条（抵 当 権 の 順 位 の 変 更）	第 9 章 抵 当 権 第 356 条（抵 当 権 の 内 容） 第 358 条（抵 当 権 の 効 力 の 範 囲） 第 359 条（果 実 に 対 す る 効 力） 第 371 条（地 上 権、傳 貰 権 を 目 的 と す る 抵 当 権） — —

第 375 条（抵当権の被担保債権の範囲）	第 360 条（被担保債権の範囲）
第 376 条（抵当権の処分）	第 361 条（抵当権の処分制限）
第 377 条（抵当権の処分の対抗要件）	—
第 378 条（代価弁済）	第 364 条（第三取得者の弁済）
第 379 条（抵当権消滅請求）	同条
第 380 条	—
第 381 条	—
第 382 条（抵当権消滅請求の時期）	—
第 383 条（抵当権消滅請求の手続）	—
第 384 条（債権者のみなし承諾）	—
第 385 条（競売の申立ての通知）	—
第 386 条（抵当権消滅請求の効果）	—
第 387 条（抵当権者の同意の登記がある場合の賃貸借の対抗力）	—
第 388 条（法定地上権）	第 366 条（法定地上権）
第 389 条（抵当地の上の建物の競売）	第 365 条（抵当地上の建物に対する競売請求権）
第 390 条（抵当不動産の第三取得者による買受け）	第 363 条（抵当権者の競売請求権、競買人）
第 391 条（抵当不動産の第三取得者による費用の償還請求）	第 367 条（第三取得者の費用償還請求権）
第 392 条（共同抵当における代価の配当）	第 368 条（共同抵当と代価の配当、次順位者の代位）
第 393 条（共同抵当における代位の付記登記）	
第 394 条（抵当不動産以外の財産からの弁済）	第 362 条（抵当物の補充）
第 395 条（抵当建物使用者の引渡しへの猶予）	—
第三節 抵当権の消滅	
第 396 条（抵当権の消滅時効）	第 369 条（付従性）
第 397 条（抵当不動産の時効取得による抵当権の消滅）	同条
第 398 条（抵当権の目的である地上権等の放棄）	—
第四節 根抵当	
第 398 条の 2（根抵当権）	第 357 条（根抵当）
第 398 条の 3（根抵当権の被担保債権の範	—

囲) ～第 398 条の 22 (根抵当権の消滅請求) — —	第 370 条 (準用規定) 第 372 条 (他の法律による抵当権)
---------------------------------------	--

(注) 日本民法は、民法等の一部を改正する法律 (令和 3 年法律第 24 号) による改正後の条文であり、韓国民法は 2022 年 8 月 1 日時点で施行されている条文である。

2. 不動産物権変動

韓国民法の起草者は、民法典における物権編の中核ともいえる不動産物権変動に関する規定について、旧韓国民法の意思主義・対抗要件主義から、成立要件主義への転換を図った⁵。すなわち、日本の民法 176 条・177 条が抱えていた問題を解消するために、現行韓国民法の 186 条・187 条を設ける立法的決断を下した。

その考え方は、フランス法 (日本法を含む) とドイツ法のメリットを吸収し、不動産物権変動についてその折衷的な立場を採った。つまり、不動産物権変動においてはドイツ法のように登記を要求する成立要件主義を採りつつも、その登記に公信力は与えないフランス法 (及び日本法) の形を採択した。

起草者の金炳魯委員長は、国会で次のように発言している。「債権契約と物権契約の境界が明らかではなく、……その法律効果論においても混同しやすい。しかし、この物権関係においてできるかぎり一般の取引界を安定させかつ確信を与えるためには、形式主義にメリットがある。したがって、我が民法は形式主義を採ると同時に、その原因が無効であって……まったく効力のない当事者に対しては、いくら形式主義といっても信憑力 [公信力] を与えない、すなわち折衷的意味がここに含まれている。」⁶

しかし、1912 年から 30 年余りにわたって民法の大原則として根を下ろしていた意思主義・対抗要件主義を捨てて、成立要件主義へ転換したからといって、成立要件主義が順調に定着したわけではなかった。すなわち、新韓国民法により不動産物権変動のためには登記が必要となったが、一般人の法意識は意思主義の段階にとどまり、一般人が成立要件としての登記を認識しないことによる所有権移転の紛争は概ね 2000 年前後まで頻繁に発生した⁷。

成立要件主義を採用したのにもかかわらず登記に公信力を認めないシステムは韓国独自の不動産物権変動システムと言え、当時の登記制度の状況に鑑みると不可避な選択であったと思われる。

しかし、このような独自の立法は、実務での定着の問題に加え、その後の判例・学説上の

⁵ 金相容「韓国の不動産法制 第 4 章 不動産の取引」水本浩・野村好弘・内田勝一編『アジアの不動産法制 1』日本住宅総合センター、平成 6 年、107 頁参照。

⁶ 第 26 回国会定期会議速記録第 30 号 (1957 年 11 月 6 日) 6 頁。

⁷ 李采雨『日本と韓国における不動産物権変動に関する研究』早稲田大学審査学位論文 (博士)、130 頁。

対立をもたらした。すなわち、起草者は債権行為と物権行為の相異を意識して、物権行為の独自性を認めていたにもかかわらず、日本の最高裁判所に当たる韓国の大法院は、「……我が法制が物権行為の独自性と無因性を認めていない……」（大法院 1977. 5. 24. 宣告 75 다 1394 判決等の多数の否定した判決例が存在）として、物権行為の独自性を否認している。学説は、第一に、物権行為の独自性を認めつつ、物権行為の無因性を採用する説、第二に、物権行為の独自性を認めつつ、物権行為の有因性を採用する説、第三に、判例と同様に物権行為の独自性を否認して、物権行為の有因性を採用する説に分かれている。

3. 傳貰権

(1) 傳貰の意義

傳貰（チョンセ）は、高麗時代（918 年～1392 年）にまで遡るとされる韓国独自の不動産利用システムであるが、現行法では、民法に基本的な規定が置かれ、住宅に関しては住宅賃貸借保護法、店舗に関しては商家建物賃貸借保護法が特別法として制定されている。ここでは、民法上の規定内容を紹介する。

不動産の貸主（所有者）が傳貰権設定者であり、借主が傳貰権者である。

傳貰の対象となる不動産は、農耕地以外の不動産である（韓国民法 303 条 2 項）。

傳貰権は、他人の不動産を占有し、その不動産の用途に従い使用・収益する権利である（303 条 1 項前段）。

傳貰権者は、傳貰金を支払う義務があり、傳貰契約期間の満了時に、その不動産全部に対して後順位権利者その他債権者より優先して傳貰金の弁済を受ける権利を有する（303 条 1 項後段）。実務では、傳貰金は傳貰契約時に一括して支払われ、期間満了時に無利子で全額返還されるのが原則であり、日本の保証金に類似している。

(2) 傳貰権の譲渡・転貸

傳貰権者は、設定行為で禁止したときを除き、傳貰権を他人に譲渡又は担保として提供することができ、その存続期間内でその目的物を他人に転傳貰又は賃貸することができる（306 条）。

傳貰権譲受人は、傳貰権設定者に対し傳貰権譲渡人と同一の権利義務を有する（307 条）。

傳貰権の目的物を転傳貰又は賃貸した場合には、傳貰権者は、転傳貰又は賃貸しなければ免れることができない不可抗力による損害についてその責任を負担する（309 条）。

(3) 維持管理

傳貰権者は、目的物の現状を維持し、その通常の管理に属する修繕をしなければならない（309 条）。

傳貰権者が目的物を改良するために支出した金額その他有益費に関しては、その価額の

増加が現存する場合に限り、所有者の選択に従いその支出額又は増加額の償還を請求することができる（310条1項）。

傳賃権者が傳賃権設定契約又はその目的物の性質により定められた用法でこれを使用又は収益しない場合には、傳賃権設定者は、傳賃権の消滅を請求することができる（311条1項）。この場合、傳賃権設定者は、傳賃権者に対し原状回復又は損害賠償を請求することができる（311条2項）。

(4) 傳賃の存続期間

傳賃権の存続期間は10年を超えることができない。当事者の約定期間が10年を超えるときは、これを10年に短縮する（312条1項）。

1984年4月10日改正により、次の規律が設けられた。まず、建物に対する傳賃権の存続期間を1年未満と定めるときは、これを1年とする（312条2項）。

二番目の改正は更新制度の導入であり、傳賃権の設定は、これを更新することができる。その期間は更新した日から10年を超えることができない（312条3項）。

建物の傳賃権設定者が傳賃権の存続期間満了前6月から1月までの間に傳賃権者に対して更新拒絶の通知又は条件を変更しなければ更新しない旨の通知をしない場合には、その期間が満了したときに、従前の傳賃権と同一の条件で再び傳賃権を設定したものとみなす。この場合、傳賃権の存続期間は、その定めがないものとみなす（312条4項）。

(5) 傳賃金の増減

傳賃金が目的不動産に関する租税・公課金その他負担の増減又は経済事情の変動により相当しなくなったときは、当事者は将来に対してその増減を請求することができる。ただし、増額の場合には、大統領令が定める基準による割合を超えることができない（312条の2）。

(6) 傳賃権の消滅

傳賃権の存続期間を約定しないときは、各当事者は、いつでも相手方に対して傳賃権の消滅を通告することができ、相手方がその通告を受けた日から6月が経過する場合には、傳賃権は消滅する（313条）。

傳賃権の目的物の全部又は一部が不可抗力により滅失したときは、その滅失した部分の傳賃権は消滅する（314条1項）。一部滅失の場合に、傳賃権者がその残存部分によっては傳賃権の目的を達成することができないときは、傳賃権設定者に対し傳賃権全部の消滅を通告し、傳賃金の返還を請求することができる（314条2項）。

傳賃権の目的物の全部又は一部が傳賃権者に責任ある事由により滅失したときは、傳賃権者は損害を賠償する責任を負う（315条1項）。この場合、傳賃権設定者は、傳賃権が消滅した後、傳賃金をもって損害の賠償に充当し、余剰がある場合には返還しなければならない、不足がある場合には再び請求することができる（315条2項）。

傳賃権がその存続期間の満了により消滅したときは、傳賃権者はその目的物を原状に回復しなければならず、その目的物に付属させた物件は収去することができる。ただし、傳賃権設定者がその付属物の買取を請求したときは、傳賃権者は正当な理由なく拒絶することができない（316条1項）。

この場合、その付属物件が傳賃権設定者の同意を得て付属させたものであるときは、傳賃権者は、傳賃権設定者に対しその付属物件の買取を請求することができる。その付属物が傳賃権設定者から買取したものであるときもまた同じ（316条2項）。

傳賃権が消滅したときは、傳賃権設定者は、傳賃権者からその目的物の引渡及び傳賃権設定登記の抹消登記に必要な書類の交付を受けるとともに傳賃金を返還しなければならない（317条）。

傳賃権設定者が傳賃金の返還を遅滞したときは、傳賃権者は民事執行法の定めるところにより傳賃権の目的物の競売を請求することができる（318条）。

第2節 住宅賃貸借保護法

1. 韓国の借家関係概説

(1) 借家関係の仕組み

韓国の借家関係における伝統的な仕組みは、傳貰（チョンセ）、月貰（ウォルセ）、朔月貰（サグオルセ）である。傳貰は、傳貰金（保証金）を支払って入居し、毎月の支払はなく、退去時に傳貰金の返還を受けるものである。傳貰金の水準は、住宅売買価格の5～8割であり、市場の需給状況や契機に応じて上下する。月貰は、保証金を支払わず、又は傳貰より少額の保証金を支払って入居し、毎月の借賃を支払うもの、朔月貰は、保証金なしに入居し、毎月又は半月ごとに借賃を支払うものである。

現在の仕組みは複雑化しており、傳貰、半傳貰、月貰、朔月貰に分けられる。半傳貰は、保証金とともに毎月の家賃も支払う方法によって、他人の住宅を借りる（保証金付月貰）。保証金と家賃の比率は、貸す側の経済事情によって異なってくるが、伝貰金とほとんど変わらない金額を保証金とする場合もある。月貰は、毎月の家賃を支払う方法によって、他人の住宅を借りる（保証金無し月貰）。朔月貰は、賃借期間の家賃の全部をあらかじめ支払う方法によって、他人の住宅を借りるものである⁸。

(2) 借家関係の法律上の位置付け

上記の借家関係の法律上の位置付けをみると、傳貰は物権である傳貰と債権的傳貰に分けられる。物権である傳貰は、民法第186条に基づき登記された傳貰権である。債権的傳貰は、登記されない傳貰であり、韓国の判例・学説は債権的傳貰と称している（未登記傳貰と呼ぶ学説もある）。債権的傳貰は、民法の賃貸借に関する規定が適用される。

半傳貰、月貰、朔月貰は、民法上の賃貸借である。

そして、住宅賃貸借保護法は、民法の特別法として、住居用建物の賃貸借に関する特例を定めている。

これらの関係を整理すると、**（表3-2）**のとおりである。

⁸ 金鉉善「韓国の傳貰権における法律上の内容－債権的傳貰との比較を中心に－」『広島法学』41巻4号、2018年、66頁。

(表 3－2) 借家関係の法律上の位置付け

類型		民法	住宅賃貸借保護法
傳 貰	登記された傳 貰	傳 貰 権	適用対象外 住宅の登記のない傳 貰 契約に 関し準用する。
	登記のない傳 貰	賃 貸 借	適用対象 賃借人が住宅の引渡及び住民 登録を終えたときは、その翌 日から、第三者に対し効力が 生じる。
半傳 貰		賃 貸 借	
月 貰		賃 貸 借	
朔月 貰		賃 貸 借	

(3) 存続保護

韓国の借家関係は、物権である傳 貰 権を除き、伝統的にいわゆる定期借家であって、更新や存続保護の仕組みはなかった。

そこで、1981 年に制定された住宅賃貸借保護法は、第 6 条第 1 項で「賃貸人が賃貸借期間満了の 6 月前から 1 月前までに賃借人に対し、更新拒絶の通知又は条件を変更しなければ更新しない旨の通知をしない場合には、その期間が満了したときに、従前の賃貸借と同一の条件で再び賃貸借したものとみなす。」と規定し、法定更新の制度を設けた。

そして、民法の傳 貰 権については、民法第 312 条第 2 項が契約による更新（合意更新）を規定していたところ、1984 年 4 月 10 日改正により第 3 項が新設され、「建物の傳 貰 権設定者が傳 貰 権の存続期間満了前 6 月から 1 月までの間に傳 貰 権者に対して更新拒絶の通知又は条件を変更しなければ更新しない旨の通知をしない場合には、その期間が満了したときに、従前の傳 貰 権と同一の条件で再び傳 貰 権を設定したものとみなす。この場合、傳 貰 権の存続期間は、その定めがないものとみなす。」とし、法定更新の制度が導入された。

さらに、住宅賃貸借保護法の 2020 年 7 月 31 日改正により第 6 条の 3 が新設され、「賃貸人は、賃借人が第 6 条第 1 項前段の期間以内に契約更新を要求する場合、正当な事由なく拒絶することができない。」という正当事由制度が導入された（詳細は後述する）。

2. 住宅賃貸借保護法の意義

住宅賃貸借保護法（略称：住宅賃貸借法）は、1981 年 3 月 5 日に制定された、以下、2020 年 7 月 31 日改正法による条文に基づき解説する。

この法の所管は、法務部法務審議官室と国土交通部住宅政策課であり、住居用建物の賃貸借に関し、民法に対する特例を規定することにより、国民の住居生活の安定を保障することを目的とする（第 1 条）。

この法は、住居用建物（その賃貸住宅の一部が住居以外の目的で使用される場合も含む）

以下「住宅」という。)の全部又は一部の賃貸借に関して適用する(第2条)。

3. 住宅賃貸借保護法の内容

(1) 対抗力

賃貸借は、その登記がない場合にも、賃借人が住宅の引渡及び住民登録を終えたときは、その翌日から、第三者に対し効力が生じる。この場合、転入申告をしたときに、住民登録がなされたものとみなす(第3条第1項)。

賃貸住宅の譲受人(その他賃貸する権利を承継した者を含む。)は、賃貸人の地位を承継したものとみなす(第3条第4項)。

(2) 保証金の回収

賃借人が賃貸住宅について保証金返還請求訴訟の確定判決その他これに準じる執行権原に基づき競売を申請する場合には、反対義務の履行又は履行の提供を執行開始の要件としない(第3条の2第1項)。

第3条第1項の対抗要件と賃貸借契約証書上の確定日付を備えた賃借人は、民事執行法による競売又は国税徴収法による公売をするときに、賃貸住宅(敷地を含む。)の換価代金から、後順位権利者その他の債権者より優先して保証金の弁済を受ける権利を有する(第3条の2第2項)。

賃借人は、賃貸住宅を譲受人に引き渡さなければ、保証金を受領することができない(第3条の2第3項)。

金融機関、住宅都市保証公社(日本の住宅金融支援機構に当たる組織)等が、優先返済権を取得した賃借人の保証金返還債権を契約により譲り受けた場合には、譲り受けた金額の範囲で優先返済権を承継する(第3条の2第7項)。

賃貸借が終了した後保証金の返還を受けなかった賃借人は、賃貸住宅の所在地を管轄する地方裁判所、地方裁判所支部又は市・郡裁判所に対し、賃借権登記命令を申請することができる(第3条の3第1項)。

賃借人は、賃借権登記命令の執行による賃借権登記が終了した場合には、第3条第1項による対抗力及び前条第2項による優先弁済権を取得する。ただし、賃借人が賃借権登記以前に既に対抗力又は優先弁済権を取得した場合には、その対抗力又は優先弁済権がそのまま維持され、賃借権登記後には、第3条第1項の対抗要件を喪失した場合にあっても、既に取得した対抗力又は優先弁済権を喪失しない(第3条の3第5項)。

賃借権登記命令の執行による賃借権登記が終了した住宅を、その後に賃借した賃借人は、優先弁済を受ける権利を有しない(第3条の3第6項)。

賃借人は、賃借権登記命令の申請及びそれに伴う賃借権登記に関して要する費用を賃貸人に請求することができる(第3条の3第8項)。

(3) 競売による賃借権の消滅

賃借権は、賃貸住宅に対し民事執行法による競売が行われた場合には、その賃貸住宅の競落により消滅する。ただし、保証金が全額弁済されない対抗力ある賃借権は、この限りでない（第3条の5）。

(4) 賃貸借期間

期間の定めのない賃貸借及び期間を2年未満として定めた賃貸借は、その期間を2年とみなす。ただし、賃借人は、2年未満で定めた期間が有効であることを主張することができる（第4条第1項）。

賃貸借が終了した場合であっても、賃借人が保証金の返還を受けるときまでは、賃貸借関係は存続するものとみなす（第4条第2項）。

(5) 法定更新

賃貸人が賃貸借期間満了の6月前から1月前までに賃借人に対し、更新拒絶の通知又は条件を変更しなければ更新しない旨の通知をしない場合には、その期間が満了したときに、従前の賃貸借と同一の条件で再び賃貸借したものとみなす。賃借人が賃貸借期間満了の1月前までに通知しなかったときもまた同じ（第6条第1項）。

第6条第1項による法定更新の場合、賃貸借の存続期間は、2年とみなす（第6条第2項）。従前は、法定更新後の賃貸借の存続期間は、定めのないものとみなされていたが、2009年5月8日日改正により2年とされた。

2期の借賃額に達するほど借賃を延滞し、又は賃借人としての義務に著しく違反した賃借人に対しては、法定更新の規定は適用されない（第6条第3項）。

法定更新の場合、賃借人は、何時でも、賃貸人に対し、契約の解約を通知することができる（第6条の2）。

(6) 正当事由

賃借人が賃貸借期間満了の6月前から1月前までの間に賃貸人に対し契約更新を要求する場合、賃貸人は、正当事由なく拒絶することができない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない（第6条の3第1項）。

- 一 賃借人が2期の借賃額に該当する金額に達する借賃を延滞した事実がある場合
- 二 賃借人が虚偽その他不正な方法により賃借した場合
- 三 相互に合意して賃貸人が賃借人に相当な補償を提供した場合
- 四 賃借人が賃貸人の同意なく目的住宅の全部又は一部を転貸した場合
- 五 賃借人が賃借した住宅の全部又は一部を故意又は重大な過失により破損した場合
- 六 賃借した住宅の全部又は一部が滅失して賃貸借の目的を達成できない場合
- 七 賃貸人が次の各目のいずれかに該当する事由により目的住宅の全部又は大部分を撤

去又は再建築するために目的住宅の占有を回復する必要がある場合

ア．賃貸借契約締結当時、工事時期及び所要期間等を含む撤去又は再建築計画を賃借人に具体的に告知して、その計画に従う場合

イ．建物が老朽、毀損又は一部滅失する等の恐れがある場合

ウ．他の法令により撤去又は再建築が行われる場合

八 賃貸人(賃貸人の直系尊属及び直系卑属を含む。)が目的住宅に実際に居住しようとする場合

九 その他賃借人が賃借人としての義務を著しく違反した場合又は賃貸借を継続し難い重大な事由がある場合

賃借人は、契約更新要求権を1回に限り行使することができる。この場合、更新される賃貸借の存続期間は2年とみなす(第6条の3第2項)。

更新される賃貸借は、従前の賃貸借と同一条件で再び契約されたものとみなす。ただし、借賃及び保証金は、第7条の範囲で増減することができる(第6条の3第3項)。

賃貸人が第1項第八号の事由(自己居住)により更新を拒絶したにもかかわらず、第三者に賃貸した場合、賃借人に損害賠償しなければならない(第6条の3第5項)。

この場合の損害賠償額は、当事者間に合意が成立しない限り、次の各号の金額のうち大きい金額とする(第6条の3第6項)。

一 更新拒絶当時の月借賃(保証金を月単位の借賃に換算した金額を含む。)の3月分に該当する金額

二 賃貸人が第三者に賃貸して得た換算月借賃と更新拒絶当時換算月借賃間の差額の2年分に該当する金額

三 第1項第八号の事由による更新拒絶によって賃借人が被った損害額

(7) 借賃等の増減請求権

当事者は、約定した借賃又は保証金が賃貸住宅に関する租税、公課金その他の負担の増減又は経済事情の変動により適切でなくなったときは、将来に対し、その増減を請求することができる。この場合、増額請求は、賃貸借契約上又は約定した借賃又は補償金の増額があった後1年以内には、することができない(第7条第1項)。

増額請求は、約定した借賃又は保証金の20分の1の金額を超過することができない。ただし、特別市、広域市、特別自治市、道及び特別自治道は、管轄区域内の地域別賃貸借市場条件等を考慮して本文の範囲で増額請求の上限を条例で別に定めることができる(第7条第2項)。

(8) 月借賃転換時の算定率の制限

保証金の全部又は一部を月単位の借賃に転換する場合には、その転換される金額に対し、次の各号のうち低い利率を乗じた月借賃の範囲を超過することができない(第7条の2、同

法施行令第9条)。

- 一 「銀行法」による銀行で適用する貸出金利及び当該地域の経済状況等を勘案して大統領令で定める比率(年1割4分)
- 二 韓国銀行が告示した基準金利に大統領令で定める比率(2%)を加えた比率

(9) 保証金の保護

住宅に対する競売申請の登記前に対抗要件を具備した賃借人は、保証金のうち一定額を他の担保物権者より優先して弁済を受ける権利を有する(第8条第1項)。

一定額とは、次の各号の金額である(同法施行令第10条第1項)。

- 一 ソウル特別市：5,000万ウォン
- 二 「首都圏整備計画法」による過密抑制圏域(ソウル特別市を除く。)、世宗特別自治市、龍仁市、華城市及び金浦市：4,300万ウォン
- 二 広域市(「首都圏整備計画法」による過密抑制圏域に含まれた地域及び郡の地域を除く。)、安山市、広州市、坡州市、利川市及び平澤市：2,300万ウォン
- 三 その他の地域：2,000万ウォン

(10) 住宅の賃貸借の承継

賃借人が相続人なくして死亡した場合には、その住宅において家庭共同生活を営んでいた事実上の婚姻関係にある者が賃借人の権利及び義務を承継する(第9条第1項)。

賃借人が死亡したときに、死亡当時相続人がその住宅において家庭共同生活を営んでいなかった場合には、その住宅において家庭共同生活を営んでいた事実上の婚姻関係にある者及び二親等以内の親族が、共同で賃借人の権利及び義務を承継する(第9条第2項)。

(11) 強行規定

この法の規定に反する約定であつて賃借人に不利なものは、その効力を有しない(第10条)。

(12) 未登記傳賃

この法は、住宅の登記のない傳賃契約に関し準用する(第12条)。

(13) 住宅賃貸借紛争調停委員会

住宅賃貸借に関する紛争を審議・調停するために、大韓法律救助公団支部、韓国土地住宅公社支社又は事務所及び韓国鑑定院の支社又は事務所に住宅賃貸借紛争調停委員会を置く。特別市、広域市、特別自治市、道及び特別自治道(いずれも広域自治体である)は、その地方自治体の実情を考慮して調停委員会を置くことができる(第14条第1項)。

調停委員会は、次の各号の事項を審議・調停する(第14条第2項)。

- 一 借賃又は保証金の増減に関する紛争
- 二 賃貸借期間に関する紛争
- 三 保証金又は賃借住宅の返還に関する紛争
- 四 賃借住宅の維持・修繕義務に関する紛争
- 五 その他大統領令で定める住宅賃貸借に関する紛争

(14) 住宅賃貸借標準契約書の使用

住宅賃貸借契約を書面で締結するときは、法務部長官が国土交通部長官と協議して定める住宅賃貸借標準契約書を優先的に使用する。ただし、当事者が異なる書式を使用することで合意した場合は、この限りでない（第 30 条）。

第3節 商家建物賃貸借保護法

1. 商家建物賃貸借保護法の意義

2001年12月29日に制定された商家建物賃貸借保護法（略称：商家賃貸借法）は、法務部法務審議官室と国土交通部不動産産業課が所管し、商家建物の賃貸借に関し、民法に対する特例を規定することを目的とする法律である（第1条）。

この法は、商家建物（付加価値税法第8条、所得税法第168条又は法人税法第111条による事業者登録の対象となる建物をいう。）の賃貸借（賃貸借の目的物の主たる部分を営業用に使用する場合を含む。）に対して適用する（第2条第1項）。

2. 商家建物賃貸借保護法の内容

(1) 対抗力

賃貸借は、その登記がない場合であっても、賃借人が建物の引渡し及び付加価値税法第8条、所得税法第168条又は法人税法第111条による事業者登録を申請すれば、その翌日から、第三者に対し効力が生じる（第3条第1項）。

賃借建物の譲受人（その他賃貸する権利を承継した者を含む。）は、賃貸人の地位を承継したものとみなす（第3条第2項）。

(2) 保証金の回収

賃借人が賃借建物に対し保証金返還請求訴訟の確定判決その他これに準じる執行権限により競売を申請する場合には、反対義務の履行又は履行の提供を執行開始の要件としない（第5条第1項）。

対抗要件を備えて、管轄税務署長から賃貸借契約証書上の確定日付を受けた賃借人は、民事執行法による競売又は国税徴収法による公売時の賃借建物（賃貸人が所有する敷地を含む。）の換価代金から、後順位権利者その他の債権者より優先して保証金の弁済を受ける権利を有する（第5条第2項）。

賃借人は、賃借建物を譲受人に引き渡さなければ、保証金を受領することができない（第5条第3項）。

金融機関等が優先弁済権を取得した賃借人の保証金弁済請求権を契約により譲受した場合には、譲受した金額の範囲内で優先弁済権を承継する（第5条第7項）。

(3) 賃借権登記命令

賃貸借が終了した後保証金が返還されなかった場合、賃借人は、賃借建物の所在地を管轄する地方裁判所、地方裁判所支部又は市・郡裁判所に賃借権登記命令を申請することができる（第6条第1項）。

賃借権登記命令の執行による賃借権登記が終了した場合、賃借人は、対抗力及び優先弁済権を取得する。ただし、賃借人が賃借権登記以前にあらかじめ対抗力又は優先弁済権を取得した場合には、その対抗力又は優先弁済権がそのまま維持され、賃借権登記後には、対抗要件を喪失した場合にあっても、既に取得した対抗力又は優先弁済権を喪失しない（第6条第5項）。

賃借権登記命令の執行による賃借権登記が終了した建物を、その後に賃借した賃借人は、優先弁済を受ける権利を有しない（第6条第6項）。

(4) 競売による賃借権の消滅

賃借権は、賃借建物について民事執行法による競売が実施された場合には、その賃借建物の競落により消滅する。ただし、保証金が全額弁済されない対抗力ある賃借権は、この限りでない（第8条）。

(5) 賃貸借期間

期間の定めのない賃貸借及び期間を1年未満として定めた賃貸借は、その期間を1年とみなす。ただし、賃借人は、1年未満で定めた期間が有効であることを主張することができる（第9条第1項）。

賃貸借が終了した場合にあっても、賃借人が保証金の返還を受けるときまでは、賃貸借関係は存続するものとみなす（第9条第2項）。

(6) 正当事由

賃貸人は、賃借人が賃貸借期間満了の6月前から1月前までの間に契約更新を要求する場合、正当な事由なく、拒絶することができない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない（第10条第1項）。

- 一 賃借人が3期の借賃額に該当する金額に達するほど借賃を延滞した事実がある場合
- 二 賃借人が虚偽その他の不正な方法により賃借した場合
- 三 双方の合意下に賃貸人が賃借人に対して相当の補償を提供した場合
- 四 賃借人が賃貸人の同意なく目的建物の全部又は一部を転貸した場合
- 五 賃借人が賃借した建物の全部又は一部を故意又は重大な過失により破損した場合
- 六 賃借した建物の全部又は一部が滅失し、賃貸借の目的を達成することができない場合
- 七 賃貸人が次の各目のいずれかに該当する事由により目的建物の全部又は大部分を撤去又は建替えるために目的建物の占有を回復する必要がある場合
 - ア 賃貸借契約締結当時、工事時期及び所要期間を含む撤去又は建替え計画を賃借人に対し具体的に告知し、その計画に従う場合
 - イ 建物が老朽、毀損又は一部滅失する等、安全事故のおそれがある場合

ウ 他の法令により撤去又は建替えが行われる場合

八 その他賃借人が賃借人としての義務に著しく違反した場合又は賃貸借を存続することが困難な重大な事由がある場合

賃借人の契約更新要求権は、最初の賃貸借期間を含む全体賃貸借期間が 10 年を超過しない範囲内でのみ行使することができる（第 10 条第 2 項）。

更新される賃貸借は、従前の賃貸借と同一の条件で再び契約されたものとみなす。ただし、借賃及び保証金は、増減することができる（第 10 条第 3 項）。

賃貸人が賃貸借期間満了の 6 月前から 1 月前までの間に賃借人に対し、更新拒絶の通知又は条件変更の通知をしなかった場合には、その期間が満了したときに、従前の賃貸借と同一の条件で再び賃貸借したものとみなす。この場合、賃貸借の存続期間は、1 年とみなす（第 10 条第 4 項）。

(7) 権利金

① 権利金の定義

権利金とは、賃貸借の目的物たる商家建物で営業を行う者又は営業を行おうとする者が営業施設、備品、取引先、信用、営業上のノウハウ、商家建物の位置に伴う営業上の利点等有形・無形の財産的価値の譲渡又は利用の対価として賃貸人、賃借人に対し、保証金及び借賃以外に支払う金銭等の代価をいう（第 10 条の 3 第 1 項）。

権利金契約とは、新規賃借人になろうとする者が賃借人に対し権利金を支払うこととする契約をいう（第 10 条の 3 第 2 項）。

② 権利金の回収

賃貸人は、賃貸借期間が終了する 6 月前から賃貸借の終了時まで、次の各号のいずれかに該当する行為をすることにより、権利金契約により賃借人が周旋した新規賃借人になろうとする者から権利金の支払いを受けることを妨害してはならない。ただし、賃貸人が賃借人の更新要求を拒絶することができる正当事由がある場合は、この限りでない（第 10 条の 4 第 1 項）。

- 一 賃借人が周旋した新規賃借人になろうとする者をして権利金を要求させる行為又は賃借人が周旋した新規賃借人になろうとする者から権利金を収受する行為
- 二 賃借人が周旋した新規賃借人になろうとする者をして賃借人に対し権利金を支払わせないようにさせる行為
- 三 賃借人が周旋した新規賃借人になろうとする者に対し、商家建物に関する租税、公課金、周辺の商家建物の借賃及び保証金その他の負担に伴う金額に照らし、著しく高額な保証金を要求する行為
- 四 その他正当な事由なく賃貸人が賃借人の周旋した新規賃借人になろうとする者との間の賃貸借契約の締結を拒絶する行為

次の各号のいずれかに該当する場合には、上記第四号の正当な事由があるものとみなす（第10条の4第2項）。

- 一 賃借人が周旋した新規賃借人になろうとする者が保証金又は借賃を支払う資力がな
い場合
- 二 賃借人が周旋した新規賃借人になろうとする者が賃借人としての義務に違反するお
それがある場合その他賃貸借を維持することが困難な相当な事由がある場合
- 三 賃貸借の目的物たる商家建物を1年6月以上営利目的に使用しなかった場合
- 四 賃貸人が選択した新規賃借人が賃借人と権利金契約を締結して、その権利金を支払
った場合

賃貸人が、賃借人の権利金回収を妨害して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（第10条の4第3項）。

賃借人は、賃貸人に対し、賃借人が周旋した新規賃借人になろうとする者の保証金及び借
賃を支払う資力又はその他の賃借人としての義務を履行する意思及び能力に関し、自己の
知る情報を提供しなければならない（第10条の4第5項）。

③ 権利金の適用除外

権利金の回収に関する②の規定は、次の各号のいずれかに該当する商家建物の賃貸借に
あつては、適用しない（第10条の5第1項）。

- 一 賃貸借の目的物たる商家建物が流通産業発展法による大規模店舗又は準大規模店舗
の一部である場合（ただし、「伝統市場及び商店街育成のための特別法」による伝統市
場を除く。）
- 二 賃貸借の目的物たる商家建物が国有財産又は公有財産である場合

④ 標準権利金契約書

国土交通部長官は、賃借人と新規賃借人になろうとする者が締結するための標準権利金
契約書を定め、その使用を勧奨することができる（第10条の6）。

⑤ 権利金評価基準

国土交通部長官は、権利金に対する鑑定評価の方法及び方法に関する基準を告示するこ
とができる（第10条の7）。

(8) 解除

賃借人の借賃延滞額が3期の借賃額に達するときは、賃貸人は、契約を解除することがで
きる（第10条の8）。

(9) 借賃等の増減請求権

借賃又は保証金が賃借建物に関する租税、公課金その他の負担の増減又は「感染症の予防及び管理に関する法律」第2条第二号による第1級感染症等による経済事情の変動により相当でなくなった場合には、当事者は、将来の借賃又は保証金について増減を請求することができる。ただし、増額の場合には、請求当時の借賃又は保証金の100分の5を超過することができない(第11条第1項、同法施行令第4条)。感染症は、2020年9月29日改正により追加された事由である。

この増額請求は、賃貸借契約又は約定した借賃等の増額があった後1年以内には、これを行うことができない(第11条第2項)。

(10) 月借賃転換時の算定率の制限

保証金の全部又は一部を月単位の借賃に転換する場合には、その転換される金額に次の各号のうち低い比率を乗じた月借賃の範囲を超過することができない(第12条、同法施行令第5条)。

- 一 年1割2分
- 二 韓国銀行が告示した基準金利に4.5倍を乗じた比率

(11) 転貸借関係に対する適用等

賃貸人の同意を得て転貸借契約を締結した転借人は、賃借人の契約更新要求権行使期間の範囲内で、賃借人に代位して賃貸人に契約更新要求権を行使することができる(第13条第2項)。

(12) 保証金の保護

建物に対する競売申請の登記前に対抗力を備えた賃借人は、保証金のうち一定額を他の担保物権者より優先して弁済を受ける権利を有する(第14条第1項)。

優先弁済を受ける一定額とは、次のとおりである(第14条第1項、同法施行令第6条)。

- 一 ソウル特別市 6,500万ウォン
- 二 「首都圏整備計画法」による過密抑制圏域(ソウル特別市を除く。) 5,500万ウォン
- 三 広域市(「首都圏整備計画法」による過密抑制圏域に含まれる地域及び郡の地域を除く。)、安山市、龍仁市、金浦市及び広州市 3,800万ウォン
- 四 その他の地域 3,000万ウォン

(13) 強行規定

この法の規定に反する約定であって賃借人に不利なものは、その効力を有しない(第15条)。

(14) 未登記傳賃への準用

この法は、目的建物の登記のない傳賃契約に関し、準用する(第 17 条)。

(15) 標準契約書

法務部長官は、国土交通部長官と協議して、保証金、借賃額、賃貸借期間、修繕費負担等の内容が記載された商家建物賃貸借標準契約書を定め、その使用を勧奨することができる(第 19 条)。

(16) 商家建物賃貸借紛争調停委員会

商家建物賃貸借に関する紛争を審議及び調停するため、大韓法律救助公団の支部、韓国土地住宅公社の支社又は事務所及び韓国鑑定院の支社又は事務所に商家建物賃貸借紛争調停委員会を置く。特別市、広域市、特別自治市、道及び特別自治道知事は、その地方自治体の実情を考慮し、調停委員会を置くことができる(第 20 条第 1 項)。

調停委員会は、次の各号の事項を審議及び調停する(第 20 条第 2 項)。

- 一 借賃又は保証金の増減に関する紛争
- 二 賃貸借期間に関する紛争
- 三 保証金又は賃借商家建物の返還に関する紛争
- 四 賃借商家建物の維持・修繕義務に関する紛争
- 五 権利金に関する紛争
- 六 その他大統領令で定める商家建物賃貸借に関する紛争

第4節 不動産登記法

1. 総説

(1) 不動産登記制度の歴史

近代的な登記制度は、日本植民地時代に日本の法制を朝鮮半島に導入することにより始まった。1912年3月18日、朝鮮不動産登記令が制定され、不動産登記に関しては、この令に特別の規定がある場合を除き、日本の不動産登記法によるものとされた。

しかしながら、いまだに土地台帳が備わっておらず、1912年3月22日、朝鮮不動産証明令が制定され、従来の土地家屋証明規則と土地家屋所有証明規則に代替された。この朝鮮不動産証明令は、形式的審査主義を採択し、登記令が施行される場所にあつては、従前の証明令はその効力を喪失するものとされた。

このように、日韓併合初期には、登記制度と証明制度が併存していたため、公示制度の確立のためには、登記制度をひとつに統一する必要があると、その制度改善として土地台帳の完備が問題とされた。当時、土地調査が実施されて、調査・査定の結果を土台として土地台帳を作成して、再びこれに基づき登記簿を作成することとなった。そこで、土地調査の進行に伴い、不動産登記令が施行される地域が拡大し、1918年、朝鮮半島全体に登記令が施行されることとなった。

韓国独立以後も、日本の登記制度は、約15年間継続した。すなわち、第二次大戦終了後3年間施行された米軍政包告令を通じ、朝鮮半島において民事に関する事項は、日本法令が継続的にその効力を有するものとされたため、登記制度も何ら変動がなかった。そして、制憲憲法第100条は、登記制度に関し朝鮮民事令と朝鮮不動産登記令及び同施行規則が引き続き効力を有するものと規定した。

今日のような登記制度は、1960年1月1日、不動産登記法が公布・施行されると同時に、大法院規則として不動産登記法施行規則が施行されたことにより始まった。

その後、不動産投機の横行に対応するため、登記の義務化、名義信託の禁止等を通じ、不動産取引秩序の確立を目的として、1990年8月1日、不動産登記特別措置法が制定された。これにより、従来の登記申請主義に対する特例として、登記が義務化され、判例として定着してきた名義信託が禁止されるに至った。

そして、1995年3月18日、不動産実名制を内容とする不動産実権利者名義登記に関する法律が制定されたことにより、不動産名義信託を無効とする法制改革がなされた。

さらに、登記の電子化を実現するため、2011年4月12日、不動産登記法が全面改正され、登記簿は電子文書たる登記記録を中核とし、手続も電子申請など電子的に処理する体系に抜本的に改正された。日本では、2003年に不動産登記法の105年ぶりの大改正が行われ、インターネットを利用する不動産登記の電子申請が導入された。いわゆる電子政府に対する取組みは、韓国の方が全体的には日本より進んでいるものの、不動産登記法制に関しては、

日本より遅かったわけである。

(2) 不動産登記の意義

民法上の不動産物権の中で不動産所有権、地上権、地役権、傳賃権、抵当権、権利質権が登記することができる権利、すなわち、登記能力がある物権である（不動産登記法第3条第一号～第六号）。そして、物権ではないが、法律により登記能力が認められるものとして、債権担保権と不動産賃借権（民法第621条）がある（不動産登記法第3条第七号・第八号）。

登記されなければならない権利変動は、不動産物権の得失変更（民法第186条）である不動産物権の「設定、保存、移転、変更、処分の制限又は消滅」（不動産登記法第3条）である。

韓国の登記には、公信力が認められていない。**第1節2. 不動産物権変動**で述べたように、韓国民法がフランス法（日本法を含む）とドイツ法の折衷的な立場を採用し、不動産物権変動においてはドイツ法のように登記を要求する成立要件主義を採りつつも、その登記に公信力は与えないフランス法（及び日本法）の形を採択したからである。

2. 登記所

韓国で登記事務を担当する管轄登記所は、地方法院、地方法院支院及び登記所である（不動産登記法第7条第1項）。登記所の管轄区域は、おおむね行政区域である市・郡・区を基準として定められている。

不動産登記法の所管は、法務部法務審議官室であり、日本の法務省民事局に相当すると言えるが、登記所の所管が司法部である点は日本と異なる特徴である。

3. 登記簿・登記記録

（登記簿の種類）

登記簿とは、不動産に関する権利関係及び権利の客体である不動産の現況を記載する公的帳簿をいう。登記簿は、土地登記簿と建物登記簿の2種類とする（不動産登記法第14条第1項）。電子化された登記記録が登記簿の実体を形成する。

（物的編成主義）

登記簿を編成するときは、1筆の土地又は1棟の建物に対して1の登記記録を置く。ただし、1棟の建物を区分した建物にあっては、1棟の建物に属する全部に対して1の登記記録を使用する（不動産登記法第15条第1項）。

登記記録には、不動産の表示に関する事項を記録する表題部と所有権に関する事項を記録する甲区及び所有権以外の権利に関する事項を記録する乙区を置く（同条第2項）。

(不動産固有番号)

登記記録を開設するときは、1 筆の土地又は 1 個の建物ごとに不動産固有番号を付与して、これを登記記録に記録しなければならない（不動産登記規則第 12 条第 1 項）。

区分建物に対しては、専有部分ごとに不動産固有番号を付与する（同条第 2 項）。

(登記簿の様式)

土地登記記録の表題部には、表示番号欄、受理欄、所在地番欄、指定欄、面積欄、登記原因及びその他事項欄を置くものとし、建物登記記録の表題部には、表示番号欄、受理欄、所在地番及び建物番号欄、建物内訳欄、登記院の及びその他事項欄を置く（同規則第 13 条第 1 項）。

甲区及び乙区には、順位番号欄、登記目的欄、受理欄、登記原因欄、権利者及びその他事項欄を置く（同条第 2 項）。

区分建物登記記録には、1 棟の建物に対する表題部を置くものとし、専有部分ごとに表題部、甲区、乙区を置く（同規則第 14 条第 1 項）。

1 棟の建物の表題部には、表示番号欄、受理欄、所在地番・建物名称及び番号欄、建物内訳欄、登記原因及びその他事項欄を置くものとし、専有部分の表題部には、表示番号欄、受理欄、建物番号欄、建物内訳欄、登記原因及びその他事項欄を置く。ただし、区分した各建物のうち敷地権がある建物がある場合には、1 棟の建物の表題部には、敷地権の目的たる土地の表示のための表示番号欄、所在地番欄、指定欄、面積欄、登記原因及びその他事項欄を置くものとし、専有部分の表題部には、敷地権の表示のための表示番号欄、敷地権の種類欄、敷地権比率欄、登記原因及びその他事項欄を置く（同条第 2 項）。

なお、敷地権とは、所有権、地上権、伝賃権又は賃借権であり（不動産登記法第 40 条第 4 項）、集合建物の所有及び管理に関する法律の敷地使用権と同義である（同条第 3 項）⁹。

(登記事項の閲覧と証明)

何人も、手数料を支払い、登記記録に記載されている事項の全部又は一部の閲覧及びこれを証明する登記事項証明書の発給を請求することができる。ただし、登記記録の附属書類については、利害関係がある部分に限り、閲覧を請求することができる（不動産登記法第 19 条第 1 項）。登記記録の閲覧及び登記事項証明書の発給請求は、管轄登記所以外の登記所に対してもすることができる（同条第 2 項）。

(無人発給機による登記事項証明)

申請人が発給に必要な情報を自ら入力して登記事項証明書の発給を受けられる装置（無人発給機）を利用して登記事項証明書の発給業務を処理する（不動産登記規則第 27 条第 1 項）。無人発給機は、登記所以外の場所にも設置することができる（同条第 2 項）。

⁹ 日本法の場合、区分所有法の敷地利用権は、所有権、地上権又は賃借権であり、不動産登記法は、これらに使用貸借権を加えたものを敷地権と定義している。

(インターネットによる登記事項証明等)

登記事項証明書の発給又は登記記録の閲覧業務は、インターネットを利用して処理することができる（同規則第 28 条第 1 項）。

4. 登記申請

(1) 申請主義

登記は、法律による規定がある場合を除いては、当事者の申請又は官公署の嘱託により行う（不動産登記法第 22 条第 1 項）。

例外が認められる場合としては、登記官の職権による場合（不動産登記法第 36 条第 1 項ほか）と法院の命令による場合（同法第 106 条ほか）とがある。

(2) 申請人

登記は、法律による規定がない場合には、登記権利者と登記義務者が共同で申請する（共同申請主義の原則）（不動産登記法第 23 条第 1 項）。

ただし、次の例外がある。

- ① 所有権保存登記又は所有権保存登記の抹消登記は、その登記名義人となるべき者又は登記名義人が単独で申請する（同条第 2 項）。
- ② 相続、法人の合併、法人の分割により分割前の法人が消滅する場合、法令により法人又は団体の権利・義務を包括継承する場合のような包括承継による登記は、登記権利者が単独で申請する（同条第 3 項）。
- ③ 判決による登記は、勝訴した登記権利者又は登記義務者が単独で申請する（同条第 4 項）。
- ④ 不動産表示の変更又は更正の登記は、所有権の登記名義人が単独で申請する（同条第 5 項）。
- ⑤ 登記名義人表示の変更又は更正の登記は、当該権利の登記名義人が単独で申請する（同条第 6 項）。
- ⑥ 宗中、門中その他代表者又は管理人がいる法人格なき社団又は財団に属する不動産の登記に関しては、その社団又は財団を登記権利者又は登記義務者とし、登記は、その社団又は財団の名義で、その代表者又は管理人が申請する（不動産登記法第 26 条）。
- ⑦ 登記原因が発生した後に登記権利者又は登記義務者に対し相続その他の包括継承がある場合には、相続人その他の包括承継人がその登記を申請することができる（同法第 27 条）。
- ⑧ 債権者は、「民法」第 404 条により債務者を代位して登記を申請することができる（同法第 28 条）。

(3) 登記申請の方法

登記申請の方法は、出頭申請と電子申請と 2 つの方法がある（不動産登記法第 24 条第 1 項）。

(申請情報の内容)

登記を申請する場合には、次の各号の事項を申請情報の内容として登記所に提供しなければならない（不動産登記規則第 43 条第 1 項）。

一 次の区分による不動産の表示に関する事項

ア. 土地：所在、地番、地目及び面積

イ. 建物：所在、地番、建物番号、建物の種類、構造及び面積

ウ. 区分建物：1 棟の建物の表示として所在地番、建物名称及び番号・構造・種類・面積、専有の部分の建物の表示として建物番号・構造・面積、敷地権がある場合、その権利の表示。ただし、1 棟の建物の構造・種類・面積は、建物の表示に関する登記又は所有権保存登記を申請する場合に限る。

二 申請人の姓名（又は名称）、住所（又は事務所所在地）及び住民登録番号（又は不動産登記用登録番号）

三 申請人が法人の場合には、その代表者の姓名及び住所

四 代理人により登記を申請する場合には、その姓名及び住所

五 登記原因及びその年月日

六 登記の目的

七 登記済情報。ただし、共同申請又は勝訴した登記義務者の単独申請により権利に関する登記を申請する場合で限定する。

八 登記所の表示

九 申請年月日

法人格なき社団又は財団が申請人である場合には、その代表者又は管理人の姓名、住所及び住民登録番号を申請情報の内容として登記所に提供しなければならない（同条第 2 項）。

(添付情報)

登記を申請する場合には、登記原因を証明する情報、第三者の同意等が必要な場合にこれを証明する情報、申請人が法人である場合の代表者の資格を証明する情報、代理人申請の場合の権限を証明する情報、登記権利者の住所及び住民登録番号又は不動産登記用登録番号を証明する情報、土地台帳、林野台帳、建築物台帳情報その他不動産の表示を証明する情報などを添付情報として登記所に提供しなければならない（同規則第 46 条第 1 項）。

法院行政処長が指定する添付情報は、「電子政府法」第 36 条第 1 項による行政情報共同利用を通じて登記官が確認して申請人にはその提供を免除する。ただし、その添付情報が個人情報を含んでいる場合には、その情報主体の同意があることを証明する情報を登記所に提供した場合に限り、その提供を免除する（同条第 6 項）。

5. 職権による登記

（職権による表示変更登記）

登記官は、地籍所管庁から、「空間情報の構築及び管理等に関する法律」第 88 条第 3 項の通知（登記簿に記載されている土地の表示が地籍公簿と一致しないという事実の通知）を受けた場合に、1 ヶ月内に登記名義人から登記申請がないときは、その通知書の記載内容による変更の登記を職権によりしなければならない（不動産登記法第 36 条第 1 項）。

この登記をしたときは、登記官は、遅滞なく、その事実を地籍所管庁及び所有権の登記名義人に対し、通知しなければならない。ただし、登記名義人が 2 人以上の場合には、そのうち 1 人に通知すれば足りる（同条第 2 項）。

（行政区域等変更の職権登記）

行政区域又はその名称が変更された場合には、登記官は、職権により不動産の表示変更登記又は登記名義人の住所変更登記をすることができる（不動産登記規則第 54 条）。

6. 表示に関する登記

（1）土地の表示に関する登記

（登記事項）

登記官は、土地登記記録の表題部に次の各号の事項を記録しなければならない（不動産登記法第 34 条）。

- 一 表示番号
- 二 受理年月日
- 三 所在及び地番
- 四 地目
- 五 面積
- 六 登記原因

（変更登記の申請）

土地の分割又は合併がある場合及び登記事項に変更がある場合には、その土地所有権の登記名義人は、その事実があるときから 1 ヶ月以内にその登記を申請しなければならない（同法第 35 条）。

（合筆の制限）

所有権、地上権、傳賃権、賃借権及び承役地（便益提供地をいう。）に関して行う地役権の登記以外の権利に関する登記がある土地については、合筆の登記を行うことができない。ただし、すべての土地について登記原因及びその年月日及び受理番号が同一の抵当権に関する登記がある場合は、この限りでない（同法第 37 条第 1 項）。

(合筆の特例)

「空間情報の構築及び管理等に関する法律」による土地合筆手続を終えた後、合筆登記をする前に、合併土地のうちいずれかの土地に関し、所有権移転登記がなされた場合であっても、当該土地の所有権の登記名義人は、利害関係人の承諾がある場合には、合筆後の土地を共有とする合筆登記を共同で申請することができる（同法第 38 条第 1 項）。

「空間情報の構築及び管理等に関する法律」による土地合筆手続を終えた後、合筆登記をする前に、合併土地のいずれかの土地に関し、上記の合筆登記の制限事由に該当する権利に関する登記がなされた場合であっても、当該土地の所有権の登記名義人は、利害関係人の承諾がある場合には、その権利の目的物を合筆した後の土地に関する持分とする合筆登記を申請することができる。ただし、要役地（便益必要地をいう。）に行う地役権の登記がある場合には、合筆後の土地全体のための地役権とする合筆登記を申請しなければならない（同条第 2 項）。

(2) 建物の表示に関する登記

(登記事項)

登記官は、建物登記記録の表題部に次の各号の事項を記録しなければならない（不動産登記法第 40 条第 1 項）。

- 一 表示番号
- 二 受理年月日
- 三 所在、地番及び建物番号。ただし、同一地番の上に 1 個の建物のみ存する場合には、建物番号は記録しない。
- 四 建物の種類、構造及び面積。附属建物がある場合には、附属建物の種類、構造及び面積も合わせて記録する。
- 五 登記原因
- 六 図面の番号（同一地番の上にいくつかの建物がある場合及び「集合建物の所有及び管理に関する法律」第 2 条第一号の区分所有権の目的たる建物（以下「区分建物」という。）の場合に限る。）

登記する建物が区分建物の場合、登記官は、上記第三号の所在、地番及び建物番号の代わりに 1 棟建物の登記記録の表題部には所在、地番、建物名称及び番号を記録して、専有の部分の登記記録の表題部には建物番号を記録しなければならない（同条第 2 項）。

区分建物に「集合建物の所有及び管理に関する法律」第 2 条第六号の敷地使用权として建物と分離して処分できないこと（以下「敷地権」という。）がある場合には、登記官は、前項により記録しなければならない事項のほかに 1 棟建物の登記記録の表題部に敷地権の目的の土地の表示に関する事項を記録して、専有部分の登記記録の表題部には敷地権の表示に関する事項を記録しなければならない（同条第 3 項）。

登記官が前項により敷地権の登記をしたときは、職権により敷地権の目的たる土地の登

記記録に所有権、地上権、伝賃権又は賃借権が敷地権である旨を記録しなければならない（同条第4項）。

（変更登記の申請）

建物の分割、区分、合併がある場合及び登記事項に変更がある場合には、その建物所有権の登記名義人は、その事実があるときから1ヶ月以内にその登記を申請しなければならない（同法第41条第1項）。

区分建物の敷地権の変更又は消滅がある場合には、区分建物の所有権の登記名義人は、1棟の建物に属する他の区分建物の所有権の登記名義人を代位してその登記を申請することができる（同条第3項）。

（滅失登記の申請）

建物が滅失した場合には、その建物所有権の登記名義人は、その事実があったときから1ヶ月以内にその登記を申請しなければならない（同法第43条第1項）。

建物が滅失しても、その所有権の登記名義人が1ヶ月以内に滅失登記を申請しない場合には、その建物敷地の所有者が建物所有権の登記名義人を代位してその登記を申請することができる（同条第2項）。

区分建物であってその建物が属する1棟全部が滅失した場合には、その区分建物の所有権の登記名義人は、1棟の建物に属する他の区分建物の所有権の登記名義人を代位して1棟全部に対する滅失登記を申請することができる（同条第3項）。

（区分建物の表示に関する登記）

1棟の建物に属する区分建物のうちの一部のみに関して所有権保存登記を申請する場合には、その残りの区分建物に関しては、表示に関する登記を同時に申請しなければならない（同法第46条第1項）。

この場合、区分建物の所有者は、1棟の建物に属する他の区分建物の所有者に代位して、その建物の表示に関する登記を申請することができる（同条第2項）。

（規約共用部分の登記と規約廃止による登記）

「集合建物の所有及び管理に関する法律」第3条第4項による共用部分である旨の登記は、所有権の登記名義人が申請しなければならない。この場合、共用部分の建物に所有権以外の権利に関する登記があるときは、その権利の登記名義人の承諾がなければならない（同法第47条第1項）。

共用部分である旨を定めた規約を廃止した場合、共用部分の取得者は、遅滞なく、所有権保存登記を申請しなければならない（同条第2項）。

7. 権利に関する登記：通則

(1) 権利の登記事項

登記官が甲区又は乙区に権利に関する登記をするときは、次の各号の事項を記録しなけ

ればならない（不動産登記法第 48 条第 1 項）。

- 一 順位番号
- 二 登記目的
- 三 受理年月日及び受理番号
- 四 登記原因及びその年月日
- 五 権利者

上記第五号の権利者に関する事項を記録するときは、権利者の姓名又は名称のほか住民登録番号又は不動産登記用登録番号及び住所又は事務所所在地を共に記録しなければならない（同条第 2 項）。

法人格なき社団又は財団名義の登記をするときは、その代表者又は管理人の姓名、住所及び住民登録番号を共に記録しなければならない（同条第 3 項）。

権利者が 2 人以上の場合には、権利者格別持分を記録しなければならない、登記する権利が共有であるときは、その旨を記録しなければならない（同条第 4 項）。

(2) 不動産登記用登録番号の付与手続

不動産登記用登録番号（以下「登録番号」という。）は、次の各号の方法により付与する（同法第 49 条第 1 項）。

- 一 国、地方自治体、国際機関及び外国政府の登録番号は、国土交通部長官が指定・告示する。
- 二 住民登録番号がない在外国民の登録番号は、大法院所在地管轄登記所の登記官が付与し、法人の登録番号は、主たる事務所所在地管轄登記所の登記官が付与する。
- 三 法人格なき社団又は財団及び国内に営業所又は事務所の設置登記をしない外国法人の登録番号は、市長、郡守又は区庁長（基礎自治体の首長である。）が付与する。
- 四 外国人の登録番号は、滞在地（国内に滞在地がない場合には、大法院所在地に滞在地があるものとみなす。）を管轄する出入国管理事務所長又は出入国管理事務所出張所長が付与する。

(3) 登記済情報

（登記済情報の通知）

登記官が新たな権利に関する登記を終えたときは、登記済情報を作成して登記権利者に通知しなければならない（不動産登記法第 50 条第 1 項、同規則第 109 条第 2 項）。

（登記済情報がない場合）

登記権利者と登記義務者が共同で権利に関する登記を申請する場合であって登記義務者の登記済情報がないときは、登記義務者又はその法定代理人（以下「登記義務者等」という。）が登記所に出頭して、登記官から登記義務者等であることの確認を受けなければならない。ただし、登記申請人の代理人（弁護士及び法務士に限る。）が登記義務者等から委任された

ことを確認した場合又は申請書（委任による代理人が申請する場合には、その権限を証明する書面をいう。）中登記義務者等の作成の部分に関して公証を受けた場合は、この限りでない（同法第 51 条）。

(4) 付記登記

登記官が次の各号の登記をするときは、付記によりしなければならない。ただし、第五号の登記は、登記上利害関係がある第三者の承諾がない場合は、この限りでない（不動産登記法第 52 条）。

- 一 登記名義人表示の変更又は更正の登記
- 二 所有権以外の権利の移転登記
- 三 所有権以外の権利を目的とする権利に関する登記
- 四 所有権以外の権利に対する処分制限登記
- 五 権利の変更又は更正の登記
- 六 転売特約登記
- 七 権利消滅約定登記
- 八 共有物分割禁止の約定登記
- 九 その他大法院規則で定める登記の制限に対しする登記

(5) 特約の登記

(買戻特約の登記)

登記官は、買戻特約の登記をするときは、次の各号の事項を記録しなければならない。ただし、第三号は、登記原因にその事項が定められている場合に限り、記録する（不動産登記法第 53 条）。

- 一 買受人が支払った代金
- 二 売買費用
- 三 買戻期間

(権利消滅約定の登記)

登記原因に、権利の消滅に関する約定がある場合、申請人は、その約条に関する登記を申請することができる（不動産登記法第 54 条）。

(6) 抹消登記

(死亡等による権利の消滅と抹消登記)

登記名義人たる人の死亡又は法人の解散により権利が消滅する旨の約定が登記されている場合、人の死亡又は法人の解散によりその権利が消滅したときは、登記権利者は、その事実を証明して、単独で該当登記の抹消を申請することができる（不動産登記法第 55 条）。

(利害関係ある第三者がいる登記の抹消)

登記の抹消を申請する場合、その抹消に対し登記上の利害関係がある第三者がいるときは、その第三者の承諾がなければならない（不動産登記法第 57 条第 1 項）。

（抹消登記の回復）

抹消された登記の回復を申請する場合、登記上利害関係がある第三者がいるときは、その第三者の承諾がなければならない（不動産登記法第 59 条）。

(7) 敷地使用权

（敷地使用权の取得）

区分建物を新築した者が「集合建物の所有及び管理に関する法律」に規定する敷地使用权を有する場合に、敷地権に関する登記をせずに区分建物に関して所有権移転登記を終えたときは、現在の区分建物の所有名義人と共同で敷地使用权に関する移転登記を申請することができる（不動産登記法第 60 条第 1 項）。

区分建物を新築して譲渡した者がその建物の敷地使用权を後日取得して移転することを約定した場合も同様である（同条第 2 項）。

これらの登記は、敷地権に関する登記と同時に申請しなければならない（同条第 3 項）。

（区分建物の登記記録に敷地権登記がされている場合）

敷地権を登記した後にした建物の権利に関する登記は、敷地権に対し同一の登記として効力を有する。ただし、その登記に建物のみに関するものである旨の付記がされているときは、この限りでない（不動産登記法第 61 条第 1 項）。

敷地権に対する登記としての効力がある登記と敷地権の目的たる土地の登記記録中該当区にある登記の順序は受理番号による（同条第 2 項）。

敷地権が登記された区分建物の登記記録には、建物のみに関する所有権移転登記又は抵当権設定登記その他これらに関連する登記をすることができない（同条第 3 項）。

土地の所有権が敷地権である場合、敷地権である旨の登記がされている土地の登記記録には、所有権移転登記、抵当権設定登記その他これらに関連する登記をすることができない（同条第 4 項）。

（所有権移転登記の禁止）

土地の所有権が敷地権である場合に、その趣旨の登記をしたときは、その土地の登記用紙には、所有権移転の登記をすることができない（不動産登記法第 135 条の 2 第 1 項）。

敷地権を登記した建物の登記用紙には、その建物に関する所有権移転の登記をすることができない（同条第 2 項）。

(8) 所有権変更事実の通知

登記官は、次の各号の登記をしたときは、遅滞なく、その事実を土地にあっては地籍所管庁に対し、建物にあっては建築物台帳所管庁に対し、それぞれ通知しなければならない（不動産登記法第 62 条）。

- 一 所有権の保存又は移転
- 二 所有権の登記名義人表示の変更又は更正
- 三 所有権の変更又は更正
- 四 所有権の抹消又は抹消回復

(9) 課税資料の提供

登記官が所有権の保存又は移転の登記（仮登記を含む。）をしたときは、遅滞なく、その事実を不動産所在地管轄税務署長に通知しなければならない（不動産登記法第 63 条）。

8. 所有権に関する登記

(1) 所有権保存登記の登記事項

登記官は、所有権保存登記をするときは、登記原因及びその年月日を記録しなければならない（不動産登記法第 64 条）。

(2) 所有権保存登記の申請人

未登記の土地又は建物に関する所有権保存登記は、次の各号のいずれかに該当する者が申請することができる（不動産登記法第 65 条）。

- 一 土地台帳、林野台帳又は建築物台帳に最初に所有者として登録されている者又はその相続人その他の包括承継人
- 二 確定判決により自己の所有権を証明する者
- 三 収用により所有権を取得したことを証明する者
- 四 市長、郡守又は区庁長の確認により自己の所有権を証明する者（建物の場合に限る。）

(3) 未登記不動産の処分制限の登記と職権保存

登記官は、未登記不動産に対して法院の嘱託により所有権の処分制限の登記をするときは、職権により所有権保存登記をし、処分制限の登記を命ずる法院の裁判に従い、所有権の登記をする旨を記録しなければならない（不動産登記法第 66 条第 1 項）。

登記官は、職権により建物に対する所有権保存登記をする場合、その建物が「建築法」上の使用承認を受けなければならない建物であるにもかかわらず、これを受けていない場合には、その事実を表題部に記録しなければならない（同条第 2 項）。この建物について「建築法」上の使用承認がなされた場合には、その建物の所有権の登記名義人は、1 ヶ月以内に、前項ただし書による記録に対する抹消登記を申請しなければならない（同条第 3 項）。

(4) 区分建物の表示に関する登記

- 1 棟の建物に属する区分建物の一部に関し所有権保存登記を申請する場合には、その残余

の区分建物に関しては、表示に関する登記を同時に申請しなければならない（不動産登記法第 131 条の 2 第 1 項）。この場合、区分建物の所有者は、1 棟の建物に属する他の区分建物の所有者に代位し、その建物の表示に関する登記を申請することができる（同条第 2 項）。

建物の新築により区分建物でない建物が区分建物になった場合に、その新築建物の所有権保存登記は、他の建物の表示に関する登記又は表示変動登記と同時に申請しなければならない（同条第 3 項）。この場合に、建物の所有者は、他の建物の所有者に代位し、建物の表示に関する登記又は表示変動登記を申請することができる（同条第 4 項）。

(5) 所有権の一部移転

登記官は、所有権の一部に関する移転登記をするときは、移転される持分を記録しなければならない（不動産登記法第 67 条第 1 項前段）。

この場合、登記原因に民法第 268 条第 1 項ただし書の約定（共有物の分割禁止の約定）があるときは、その約定に関する事項も記録しなければならない（不動産登記法第 67 条第 1 項後段）。この約定の変更登記は、共有者全員が共同で申請しなければならない（同条第 2 項）。

(6) 取引価額の登記

不動産取引申告等に関する法律第 3 条第 1 項は、不動産の売買契約等を締結した取引当事者は、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の所在地を管轄する市長、郡守又は区庁長（以下「申告官庁」という。）に、共同で申告しなければならないと規定する（相手方が拒否する場合は、単独で申告する）。

また、同条第 3 項は、開業公認仲介士（日本の宅地建物取引業者に当たる。）が不動産取引を仲介して取引契約書を作成して取引当事者に交付した場合には、上記にかかわらず、当該開業公認仲介士が申告をしなければならないと規定する。

登記官は、これら申告義務がある契約を登記原因とした所有権移転登記をする場合には、大法院規則で定めるところにより、取引価額を記録する（不動産登記法第 68 条）。

9. 用益権に関する登記

(1) 地上権

登記官は、地上権設定の登記をするときは、権利に関する一般的登記事項（前記 7. (1)）のほか、次の各号の事項を記録しなければならない。ただし、第三号から第五号までの規定は、登記原因にその約定がある場合に限り記録する（不動産登記法第 69 条）。

- 一 地上権設定の目的
- 二 範囲
- 三 存続期間

- 四 地代及びその支払時期
- 五 民法第 289 条の 2 第 1 項後段の約定（区分地上権の設定行為をもって加えた土地の使用に対する制限）
- 六 地上権設定の範囲が土地の一部である場合には、その部分を表示した図面の番号

(2) 地役権

(承役地の登記事項)

登記官は、承役地の登記記録に地役権設定の登記をするときは、権利に関する一般的登記事項（前記 7. (1)）のほか、次の各号の事項を記録しなければならない。ただし、第四号の規定は、登記原因にその約定がある場合に限り記録する（不動産登記法第 70 条）。

- 一 地役権設定の目的
- 二 範囲
- 三 要役地
- 四 民法第 292 条第 1 項ただし書（地役権の附従性に関する特約）、第 297 条第 1 項ただし書（用水地役権に関する特約）又は第 298 条の約定（工作物の設置又は修繕の負担に関する特約）
- 五 承役地の一部に地役権設定の登記をするときは、その範囲を表示した図面の番号

(要役地の登記事項)

登記官は、要役地に地役権設定の登記をするときは、職権により、要役地の登記記録に次の各号の事項を記録しなければならない（不動産登記法第 71 条第 1 項）。

- 一 順位番号
- 二 登記目的
- 三 承役地
- 四 地役権設定の目的
- 五 範囲
- 六 登記年月日

(3) 傳賃権

(傳賃権等の登記事項)

登記官は、傳賃権の設定又は転傳賃の登記をするときは、権利に関する一般的登記事項（前記 7. (1)）のほか、次の各号の事項を記録しなければならない。ただし、第三号から第五号までの規定は、登記原因にその約定がある場合に限り記録する（不動産登記法第 72 条）。

- 一 傳賃金又は転傳賃金
- 二 範囲
- 三 存続期間

四 違約金又は賠償金

五 民法第 306 条ただし書による約定（傳賃権の譲渡、転貸等の禁止特約）

六 傳賃権設定又は傳賃権の範囲が不動産の一部である場合には、その部分を表示した図面の番号

（傳賃金返還債権の一部譲渡による伝賃権一部移転登記）

登記官は、傳賃金返還債権の一部譲渡を原因とする伝賃権一部移転登記をするときは、譲渡額を記録する（不動産登記法第 73 条第 1 項）。

伝賃権一部移転登記の申請は、伝賃権の存続期間の満了前にはすることができない。ただし、存続期間満了以前であっても当該伝賃権が消滅したことを証明して申請する場合は、この限りでない（同条第 2 項）。

(4) 賃借権

登記官は、賃借権設定又は賃借物転貸の登記をするときは、権利に関する一般的登記事項（前記 7. (1)）のほか、次の各号の事項を記録しなければならない。ただし、第二号から第五号までは、登記原因にその事項がある場合に限り記録する（不動産登記法第 74 条）。

一 借賃

二 借賃支払時期

三 存続期間。ただし、処分能力又は処分権限のない賃貸人による「民法」第 619 条の短期賃貸借の場合には、その旨も記録する。

四 賃借保証金

五 賃借権の譲渡又は賃借物の転貸に対する賃貸人の同意

六 賃借権設定又は賃借物転貸の範囲が不動産の一部であるときは、その部分を表示した図面の番号

10. 担保権に関する登記

(1) 抵当権の登記事項

登記官は、抵当権の設定登記をするときは、権利に関する一般的登記事項（前記 7. (1)）のほか、次の各号の事項を記録しなければならない。ただし、第三号から第八号までは、登記原因にその事項がある場合に限り記録する（不動産登記法第 75 条第 1 項）。

一 債権額

二 債務者の姓名又は名称及び住所又は事務所の所在地

三 弁済期

四 利子及びその発生期・支払時期

五 元本又は利子の支払場所

六 債務不履行による損害賠償に関する約定

七 民法第 358 条ただし書の約定（付属物・従物に対する抵当権の効力の範囲に関する特約）

八 債権の条件

根抵当権の場合には、権利に関する一般的登記事項（前記 7. (1)）のほか、次の各号の事項を記録しなければならない。ただし、第三号及び第四号は、登記原因にその事項がある場合に限り記録する（同条第 2 項）。

一 債権の最高額

二 債務者の姓名又は名称及び住所又は事務所の所在地

三 民法第 358 条ただし書の約定（付属物・従物に対する抵当権の効力の範囲に関する特約）

四 存続期間

(2) 抵当権借金権に対する質権等の登記事項

登記官は、民法第 348 条により抵当権附債権に対する質権の登記をするときは、権利に関する一般的登記事項（前記 7. (1)）のほか、次の各号の事項を記録しなければならない（不動産登記法第 76 条第 1 項）。

一 債権額又は債権最高額

二 債務者の姓名又は名称及び住所又は事務所の所在地

三 返済期及び利子の約定がある場合には、その内容

登記官は、「動産・債権等の担保に関する法律」第 37 条で準用する「民法」第 348 条による債権担保権の登記をするときは、権利に関する一般的登記事項（前記 1. 1）のほか、次の各号の事項を記録しなければならない（同条第 2 項）。

一 債権額又は債権最高額

二 債務者の姓名又は名称及び住所又は事務所の所在地

三 返済期及び利子の約定がある場合には、その内容

(3) 被担保債権の金額を目的としない場合

登記官は、一定の金額を目的としない債権を担保するための抵当権設定の登記をするときは、その債権の評価額を記録しなければならない（不動産登記法第 77 条）。

(4) 共同抵当の登記

登記官は、同一の債権に関し数個の不動産に関する権利を目的とする抵当権設定の登記をするときは、各不動産の登記記録にその不動産に関する権利が他の不動産に関する権利と共に抵当権の目的として提供される旨を記録しなければならない（不動産登記法第 78 条第 1 項）。

この場に、不動産が 5 以上であるときは、共同担保目録を添付しなければならない（同条

第2項)。共同担保目録は、登記記録の一部とみなす（同条第3項）。

登記官は、1又は複数の不動産に関する権利を目的とする抵当権設定の登記をした後、同一の債権に対して、他の1又は複数の不動産に関する権利を目的とする抵当権設定の登記をするときには、その登記と従前の登記に各不動産に関する権利が合わせて抵当権の目的として提供された旨を記録しなければならない（同条第4項）。

11. 信託に関する登記

(1) 信託登記の登記事項

登記官は、信託の登記をするときは、次の各号の事項を記録した信託原簿を作成して、登記記録には、**7. (1)**の事項のほか、次の各号の事項を記録しなければならない（不動産登記法第81条第1項）。

- 一 委託者、受託者、受益者及び信託管理人の姓名又は名称及び住所又は事務所の所在地
- 二 信託管理人がいる場合には、その姓名又は名称及び住所又は事務所の所在地
- 三 信託の目的
- 四 信託財産の管理方法
- 五 信託終了の事由
- 六 その他信託の条項

(2) 信託登記の申請方法

信託登記の申請は、信託による権利の移転、保存又は設定登記の申請と同時にしなければならない（不動産登記法第82条第1項）。

信託を原因として委託者が自己名義の財産を受託者に処分する場合、それによる信託登記の申請は、委託者を登記義務者とし、受託者を登記権利者とする（同条第2項）。

受益者又は委託者は、受託者を代位して信託登記を申請することができる（同条第3項）。

(3) 受託者が数人の場合

受託者が数人の場合、登記官は、信託財産が合有である旨を記録しなければならない（不動産登記法第84条第1項）。

複数人の受託者中一部受託者の任務が終了した場合には、残余の受託者がこれを原因とする権利変更登記を単独で申請することができる（同条第2項）。

登記官が複数人の受託者中一部受託者の任務終了による権利変更登記をしたときは、職権により信託原簿記録を変更しなければならない（同条第3項）。

(4) 嘱託による信託変更登記

裁判所が受託者を解任したとき、信託管理人を選任若しくは解任したとき又は信託財産

の管理方法を変更したときは、遅滞なく、信託原簿記録の変更登記を登記所に嘱託しなければならない（不動産登記法第 85 条第 1 項）。

主務官庁が受託者を解任したとき、信託管理人を選任したとき又は信託の条項を変更したときは、遅滞なく、信託原簿記録の変更登記を登記所に嘱託しなければならない（同条第 2 項）。

登記官は、受託者を解任した裁判所又は主務官庁の嘱託により信託原簿記録を変更したときは、登記記録に受託者解任の旨を付記しなければならない（同条第 3 項）。

(5) 信託変更登記の申請

受託者は、信託登記の登記事項が変更されたときは、遅滞なく、信託原簿記録の変更登記を申請しなければならない（不動産登記法第 86 条）。

(6) 信託登記の抹消

信託財産に属する権利が移転又は消滅したことにより信託財産に属しなくなった場合、信託登記の抹消申請は、信託された権利の移転登記又は抹消登記の申請と同時にしなければならない（不動産登記法第 87 条第 1 項）。

信託された財産が受託者の固有財産になった場合、信託登記の抹消申請は、受託者の固有財産になった旨の登記申請と同時にしなければならない（同条第 3 項）。

12. 仮登記

(1) 仮登記の対象

仮登記は、不動産物権、すなわち、所有権、地上権、地役権、傳賃権、抵当権、権利質権、賃借権の設定、移転、変更又は消滅の請求権を保全するための登記である（不動産登記法第 3 条）。

その請求権が始期付又は停止条件付の場合その他将来に確定する予定である場合もまた同じである（不動産登記法第 88 条）。

(2) 仮登記による本登記の順位

仮登記による本登記をした場合、本登記の順位は、仮登記の順位に従う（不動産登記法第 91 条）。

(3) 仮登記によって保全される権利を侵害する仮登記以後登記の職権抹消

登記官は、仮登記による本登記をしたときは、仮登記以後にされた登記であつて仮登記により保全される権利を侵害する登記を職権により抹消しなければならない（不動産登記法

第 92 条第 1 項)。

13. 嘱託登記

(1) 官公庁が登記名義人等に代わり嘱託できる登記

官公庁が滞納処分による差押登記を嘱託する場合には、登記名義人又は相続人その他の包括承継人に代わって不動産の表示、登記名義人の表示の変更、更正又は相続その他の包括継承による権利移転の登記を共に嘱託することができる（不動産登記法第 96 条）。

(2) 公売処分による登記の嘱託

官公庁が公売処分をした場合に登記権利者の請求を受けたときは、遅滞なく、次の各号の登記を登記所に嘱託しなければならない（不動産登記法第 97 条）。

- 一 公売処分による権利移転の登記
- 二 公売処分により消滅した権利登記の抹消
- 三 滞納処分に関する差押登記の抹消

(3) 官公庁の嘱託による登記

国又は地方自治体が登記権利者である場合には、国又は地方自治体は、登記義務者の承諾を得て、当該登記を、遅滞なく、登記所に嘱託しなければならない（不動産登記法第 98 条第 1 項）。

国又は地方自治体が登記義務者である場合には、国又は地方自治体は、登記権利者の請求により、遅滞なく、当該登記を登記所に嘱託しなければならない（同条第 2 項）。

(4) 収用による登記

収用による所有権移転登記は、登記権利者が単独で申請することができる。（不動産登記法第 99 条第 1 項）。

14. 相続に関する登記

登記原因が相続であるときは、申請書に、相続を証明する市・区・邑・面¹⁰の長の書面又はこれを証明するに足る書面を添付しなければならない（不動産登記法第 46 条）。

申請人が登記権利者又は登記義務者の相続人であるときは、申請書にその身分を証明する市・区・邑・面の長の書面又はこれを証明するに足る書面を添付しなければならない（不動産登記法第 47 条）。

¹⁰ 邑・面は、基礎自治体である市・郡の行政区域の区分であり、日本の町・村に類似するが、独立した地方自治体ではない。

第5節 不動産登記特別措置法

1. 総説

韓国の不動産登記は、日本と同様、公信力がなく、これを悪用した不動産登記が横行している。そこで、世界的バブル期の1990年、不動産投機抑制と実権利者の明確化を図るため、不動産の所有権移転を目的とする契約を締結した者に登記を義務付けること、契約書を登記所に提出させることを内容とする不動産登記特別措置法が制定された。

この法律は、不動産取引に係る実体的権利関係に符合する登記を申請させるため、不動産登記に関する特例等に関する事項を定めることにより、健全な不動産取引秩序を確立することを目的とする(第1条)。

2. 所有権移転登記等申請義務

不動産の所有権移転を内容とする契約を締結した者は、次に掲げる日から60日以内に所有権移転登記を申請しなければならない(第2条第1項)。

- 一 契約の当事者が互いに対価的な債務を負担する場合には、反対給付の履行が完了した日
- 二 契約当事者の一方のみが債務を負担する場合には、その契約の効力が発生した日

3. 契約書の検印

契約を原因として所有権移転登記を申請するときは、次の各号の事項が記載された契約書に検印申請人を表示して不動産の所在地を管轄する市長(区が設置されている市にあつては、区庁長)、郡守(以下「市長等」という。)又はその権限の委任を受ける者の検印を受けて管轄登記所に提出しなければならない(第3条第1項)。

- 一 当事者
- 二 目的不動産
- 三 契約年月日
- 四 代金及びその支払日付等支払に関する事項又は評価額及びその差額の精算に関する事項
- 五 不動産仲介業者があるときは、不動産仲介業者
- 六 契約の条件又は期限があるときは、その条件又は期限

市長等又はその権限の委任を受けた者が検印をしたときは、その契約書の写しを不動産の所在地を管轄する税務署長に送付しなければならない(第3条第3項)。

不動産の所有権の移転を受けることを内容とする契約を締結した者が、その不動産につ

いて再び第三者と所有権移転を内容とする契約又は第三者に契約当事者の地位を移転する契約を締結しようとするときは、当初締結された契約の契約書に検印を受けなければならない(第4条)。

4. 許可等に関する特例

登記原因について行政官庁の許可、同意又は承諾を受けなければならない場合には、所有権移転登記を申請するときに、その許可、同意又は承諾を証明する書面を提出しなければならない(第5条第1項)。

登記原因について行政官庁に申告しなければならない場合には、所有権移転登記を申請するときに、申告を証明する書面を提出しなければならない(第5条第2項)。

5. 登記原因虚偽記載等の禁止

この法により所有権移転登記を申請しなければならない者は、その登記を申請するに当たり、登記申請書に登記原因を虚偽に記載して申請したり、所有権移転登記以外の登記を申請してはならない(第6条)。

6. 罰則

次のいずれかに該当する者は、3年以下の懲役又は1億ウォン以下の罰金に処する(第6条)。

- 一 租税賦課を免がれようとして若しくは異なる時点間の価格変動に伴う利得を得ようとし、又は所有権等権利変動を規制する法令の制限を回避する目的で、この法による登記申請義務又は検印申請義務に違反したとき
- 二 登記申請書に登記原因を虚偽に記載して申請したとき又は所有権移転登記以外の登記を申請したとき

上記に該当しない場合であって、不動産の所有権の移転を受けることを内容とする契約を締結した者が、その不動産について再び第三者と所有権移転を内容とする契約又は第三者に契約当事者の地位を移転する契約を締結しようとするとき、当初締結された契約の契約書に検印を受けなかったときは、1年以下の懲役又は3千万ウォン以下の罰金に処する(第9条)。

7. 過料

登記権利者が相当の事由なくこの法による登記申請を懈怠したときは、過料に処する(第11条)。

第6節 不動産の所有権移転登記等に関する特別措置法

1. 総説

不動産登記と実態の不一致を解消するため、不動産所有権移転登記等に関する特別措置法が2005年5月26日、2007年12月31日までの時限立法として制定された。

その後、2020年2月4日に制定された不動産の所有権移転登記等に関する特別措置法（略称：不動産の所有権移転登記法）は、不動産登記法により登記しなければならない不動産であって、この法律施行当時所有権保存登記がされていない不動産及び登記簿の記載が実際の権利関係と一致していない不動産を簡易な手続により登記することができるようにすることを目的とする（第1条）。

2. 適用対象

この法律は、不動産であって、1995年6月30日以前に販売、贈与、交換等の法律行為により事実上譲渡された不動産、相続された不動産及び所有権保存登記がされていない不動産について適用する（第4条第1項）。

3. 適用地域及び対象不動産

この法律の適用地域及び対象は、次のとおりとする（第5条）。

- 一 邑・面地域：土地及び建物
- 二 世宗特別自治市及び人口50万未満の市：農地及び林野
- 三 ソウル市、広域市及び人口50万以上の市：1988年1月1日以降編入された地域の農地及び林野

4. 確認書と保証書

未登記不動産を事実上譲り受けた者、既に登記されている不動産をその不動産の登記名義人又は相続人から事実上譲り受けた者、不動産を相続した者及び所有者未復旧不動産の事実上の所有者は、この法律による登記を申請するために、台帳所管庁から確認書の発給を受けなければならない（第11条第1項）。

確認書の発給を受けようとする者は、市・区・邑・面長が次の各号のいずれかに該当する者の中から委嘱する5名以上の保証人の保証書を添付して、台帳所管庁に書面で申請をしなければならない。ただし、保証人には、第二号に該当する者が1名以上含まなければならない（第11条第2項）。

- 一 不動産の所在地洞又は里に大統領令で定める期間以上居住している者
- 二 弁護士又は法務士の資格のある者

保証人のうち弁護士又は法務士の資格のあるは、他の保証人及び確認書の発給を受けようとする者と対面し、その保証内容が事実か否かを確認した後、保証書を作成しなければならない(第 11 条第 3 項)。

申請書を受理した台帳所管庁は、保証人に虚偽の保証の罰を警告し、保証の趣旨を確認しなければならない(第 11 条第 4 項)。

台帳所管庁は、保証の趣旨を確認した後、次の事項を実施した後、確認書を発給しなければならない(第 11 条第 5 項)。

- 一 不動産登記簿上の登記名義人又はその相続人に確認書の申請及び発行した旨の通知
- 二 不動産の保証事実の真偽、当該土地に関する現在の占有及び使用関係、所有権に関する紛争の有無、所有権証明に関する文書等の確認等の現場調査
- 三 確認書の申請の事実その他の事項を市・郡・区・邑・面及び洞・里のインターネット・ホームページ及び事務所の掲示板に 2 箇月間掲載する方法により公告

5. 土地の移動申請

不動産の事実上の譲受人、相続された不動産の所有者又は所有者未回復不動産(土地台帳、林野台帳又は建築物台帳(以下「台帳」という。))に所有名義人が登録されていない不動産)の事実上の所有者は、保証書を添付して、自己の名義で台帳所管庁に土地の移動又は建築物の表示の変更の申請をすることができる(第 6 条第 1 項)。

上記の譲受人及び所有者は、台帳の登録事項に誤りがあることを発見したときは、台帳所管庁にその訂正を申請することができる(第 6 条第 3 項)。

6. 台帳の名義変更及び所有者の回復と所有権保存登記

未登記不動産を実質的に譲渡された者、未登記不動産を相続した者及び所有者未回復不動産の事実上の所有者は、確認書を添付して、台帳所管庁に所有名義人変更登録又は回復登録を申請することができる(第 7 条第 1 項)。

申請を受理した台帳所管庁は、確認書により台帳上の所有名義人の変更の登録又は復旧登録をしなければならない(第 7 条第 2 項)。

変更登録又は復旧登録された台帳上の所有名義人は、その台帳謄本を添付して登記所に自己の名義で所有権保存登記を申請することができる(第 7 条第 3 項)。

7. 所有権移転手続

この法律による所有権移転登記は、不動産登記法の規定にかかわらず、確認書の発給を受け、事実上の譲受人又はその代理人が単独で申請することができる(第8条第1項)。

登記を申請する場合には、台帳謄本を提出しなければならない、確認書をもって、登記原因を証明する添付情報に代える(第8条第2項、同条第3項)。

8. 所有権の登記名義人に代わる登記

この法律による所有権移転登記をするために必要な場合には、事実上の譲受人は、所有権の登記名義人又はその相続人に代わり表示変更登記及び相続による所有権移転登記を申請することができる(第10条第1項)。

この登記を申請する場合には、確認書を添付しなければならない(第10条第2項)。

9. 保証人の教育・業務規制

市長・郡守・区庁長は、保証人を対象に保証に関する教育を実施しなければならない(第15条第1項)。

保証人は、この法律により本人が保証した不動産について、この法律による登記に関する業務を受任することができない(第15条第2項)。

10. 罰則

次のいずれかに該当する者は、1年以上10年以下の懲役又は1千万ウォン以上1億ウォン以下の罰金に処し、又はこれを併科することができる(第16条第1項)。

- 一 虚偽の方法で確認書の発給を受けた者
- 二 行使の目的で確認書又は保証書を偽造又は変造した者
- 三 虚偽の保証書を作成した者
- 四 他人を欺罔して虚偽の保証書を作成した者
- 五 第一号から第三号までの文書を行使した者

重大な過失により虚偽の保証書を作成した者及びこれを作成しようとした者は、1年以下の懲役又は1千万ウォン以下の罰金に処する(第16条第2項)。

11. 有効期間

この法律は、2020年2月4日に公布された後6箇月が経過した日から施行され、施行日から2年間効力を有する(附則第1条、第2条)。

第7節 不動産投資会社法

1. 総説

不動産投資会社法は、韓国における不動産証券化の根拠法として2001年4月7日に制定された。所管は、国土交通部不動産産業課である。

日本の不動産証券化商品であるJ-Reitに当たるのがK-Reitである。

2. 定義

「不動産投資会社」とは、資産を不動産に投資して運用することを主たる目的として設立された会社であって、次の種類がある(第2条第一号)。

ア 自己管理不動産投資会社：資産運用専門要員を含む役職員を常勤として置き、資産の投資及び運用を直接遂行する会社

イ 委託管理不動産投資会社：資産の投資及び運用を資産管理会社に委託する会社

ウ 企業構造調整不動産投資会社：不動産を投資対象として資産の投資及び運用を資産管理会社に委託する会社

「不動産関連証券」とは、次のものをいう(第2条第三号)。

ア 不動産投資会社の株式及び社債

イ 「資本市場及び金融投資業に関する法律」の間接投資証券のうち不動産に関するもの

ウ 「資産流動化に関する法律」による流動化証券のうち不動産に関するもの

エ 「住宅抵当債権流動化会社法」及び「韓国住宅金融公社法」による住宅抵当債権担保付債券及び住宅抵当証券

オ 「住宅都市基金法」による国民住宅債券

カ 「都市鉄道法」による都市鉄道債券

キ その他不動産に関する有価証券であって大統領令で定めるもの

「資産管理会社」とは、委託管理不動産投資会社又は企業構造調整不動産投資会社からの委託を受けて、資産の投資及び運用業務を遂行することを目的として設立された会社をいう(第2条第五号)。

3. 不動産投資会社

(1) 不動産投資会社の設立

不動産投資会社は、株式会社とする(第3条第1項)。

不動産投資会社は、資産を不動産等に投資及び運用すること以外の業務を営むことがで

きない(第4条)。

不動産投資会社の設立資本金は、5億ウォン以上とする(第6条第1項)。

委託管理不動産投資会社及び企業構造調整不動産投資会社の設立資本金は3億ウォン以上とする(第6条第2項)。

(2) 定款

不動産投資会社の定款は、次の事項を含めて作成し、発起人全員が記名捺印又は署名しなければならない(第8条第1項)。

- ・ 目的
- ・ 商号
- ・ 発行する株式の総数
- ・ 1株の金額
- ・ 設立する日に発行する株式の総数
- ・ 資産の投資及び運用に関する事項
- ・ 資産評価に関する事項
- ・ 利益等の配当に関する事項
- ・ 本店の所在地
- ・ 公告の方法
- ・ 法人取締役及び監督取締役を置く場合には、法人取締役及び監督取締役を置く旨の内容
- ・ 取締役及び監事の報酬に関する基準
- ・ 資産保管機関と締結する資産保管契約の概要
- ・ 資産の投資及び運用業務に関する委託契約を締結しようとする場合には、その委託契約の概要
- ・ 発起人の姓名、住民登録番号及び住所
- ・ その他大統領令で定める事項

(3) 営業認可

不動産投資会社が業務を行おうとするときは、不動産投資会社の種類別に国土交通部長官の認可を受けなければならない(第9条第1項)。

(4) 最低資本金

営業認可を受けた日又は登録をした日から6月が経過した不動産投資会社の資本金は、次の各号の金額以上でなければならない(第10条第1項)。

- 一 自己管理不動産投資会社：70億ウォン
- 二 委託管理不動産投資会社及び企業構造調整不動産投資会社：50億ウォン

(5) 株主総会の決議事項

次の各号の事項は、株主総会の決議を経なければならない(第 12 条第 1 項)。

- 一 当該年度の事業計画の確定
- 二 当該年度の借入計画及び社債発行計画
- 三 資産の投資及び運用に関し総資産の 100 分の 30 を超過する資産の取得、処分等大統領令で定める重要な契約の締結又は変更締結に関する事項
- 四 不動産開発事業計画の確定又は確定された不動産開発事業計画の目的、対象、範囲等大統領令で定める重要な部分の変更に関する事項
- 四の二 総資産のうち不動産開発事業に対する投資比率
- 五 不動産の現物出資に関する事項
- 六 資産保管機関の資産保管契約の締結又は変更締結に関する事項

(6) 取締役会の決議事項

次の各号の事項は、取締役会の決議を経なければならない(第 13 条第 1 項)。

- 一 不動産の取得又は処分等の運用に関する事項
- 二 大統領令で定める一定金額以上の証券の取得又は処分に関する事項
- 三 借入及び社債発行に関する事項
- 四 内部統制基準の制定、改正及び遵法監視人の任免に関する事項

4. 株式の発行

(1) 株式の公募

不動産投資会社は、営業許可を受けた日又は登録をした日から 2 年（最低資本金準備期間）以内に発行する株式総数の 100 分の 30 以上を公募しなければならない(第 14 条の 8 第 2 項)、公募に関する情報を不動産投資会社情報システムに公開しなければならない(第 14 条の 8 第 4 項)。

(2) 株式の分散

株主 1 名及びその特別関係者は、最低資本金準備期間が終了した後には、不動産投資会社の発行株式総数の 100 分の 50（1 名当たり株式所有限度）を超過して株式を所有することができない(第 15 条第 1 項)。

(3) 現物出資

不動産投資会社の営業認可又は登録後に不動産投資会社に現物出資をする財産は、次の各号のいずれかに該当しなければならない(第 19 条第 2 項)。

- 一 不動産

- 二 地上権、賃借権等不動産の使用に関する権利
- 三 信託が終了したときに信託財産全部が受益者に帰属する不動産信託の受益権
- 四 不動産所有権の移転登記請求権
- 五 「公益事業のための土地等の取得及び補償に関する法律」による公益事業の施行により造成された土地をもって補償を受けることが決定された権利（代替地補償権）

(4) 株式の上場

不動産投資会社は、「資本市場及び金融投資業に関する法律」による上場規程の上場要件を備えることとなったときは、遅滞なく、証券市場に株式を上場し、その株式が証券市場で取引されるようにしなければならない(第 20 条第 1 項)。

国土交通部長官は、不動産投資会社が正当な事由なく証券市場への上場を履行しない場合には、期間を定めて上場を命ずることができる(第 20 条第 2 項)。

5. 業務

(1) 資産の投資・運用方法

不動産投資会社は、その資産を次のいずれかに該当する方法により投資及び運用しなければならない(第 21 条第 1 項)。

- 一 不動産
- 二 不動産開発事業
- 三 地上権、賃借権等不動産の使用に関する権利
- 四 信託が終了したときに信託財産の全部が受益者に帰属する不動産信託受益権
- 五 証券又は債券
- 六 現金（金融金貨の預金を含む。）

(2) 自己管理不動産投資会社の資産運用専門要員

自己管理不動産投資会社は、その資産を投資及び運用するときは、専門性を高めて株主を保護するため、次の資産運用専門要員を常勤で置かなければならない(第 22 条第 1 項)。

- 一 鑑定評価士又は公認仲介士であって当該分野で 5 年以上従事した者
- 二 不動産管理分野の修士学位以上の所持者であって不動産の投資及び運用に関する業務に 3 年以上従事した者
- 三 第一号又は第二号に準ずる経歴を有する者であって大統領令で定める者

(3) 委託管理不動産投資会社の業務委託

委託管理不動産投資会社は、資産の投資及び運用業務は資産管理会社に委託しなければならず、株式発行業務及び一般的な事務は大統領令で定める要件を備える機関（一般事務等

委託機関)に委託しなければならない(第22条の2第1項)。

(4) 資産管理会社の認可

資産管理会社を設立しようとする者は、次の要件を備えて国土交通部長官の認可を受けなければならない(第22条の3第1項)。

- 一 自己資本が70億ウォン以上であること
- 二 資産運用専門要員を大統領令で定める数以上常勤として置くこと
- 三 資産管理会社と投資者間及び特定投資者と他の投資者間の利害相反を防止するための体制及び大統領令で定める電算設備その他の物的設備を備えること

(5) 不動産投資諮問会社の登録

不動産投資会社の委託によりその資産の投資及び運用に関する諮問及び評価等の業務を行おうとする者は、国土交通部長官に登録しなければならない(第23条第1項)。

(6) 不動産の処分に対する制限

不動産投資会社は、不動産開発事業により造成又は設置された土地、建物等を分譲する場合及び不動産投資会社が合併、分割又は分割合併を行う場合を除いては、不動産を取得した後次の期間内に処分してはならない(第24条第1項、施行令第26条第1項・第2項)。

- 一 国内にある不動産のうち住宅：1年
- 二 国内にある不動産のうち住宅以外の不動産：1年
- 三 国外にある不動産：定款で定める期間

(7) 資産の構成

不動産投資会社は、最低資本金準備期間が終了した後は、毎四半期末現在の総資産の100分の80以上を不動産、不動産関連証券及び現金により構成しなければならない。この場合、総資産の100分の70以上は、不動産(建築中の建築物を含む。)でなければならない(第25条第1項)。

(8) 信用評価

国土交通部長官は、不動産投資会社の株式の公募可否、総資産の規模等について信用評価会社の評価を受けさせ、その結果を不動産投資会社情報システムを通じて公示することができる(第25条の3第1項)。

(9) 証券に対する投資

不動産投資会社は、他の会社の議決権がある発行株式の100分の10を超過して取得してはならない(第27条第1項)。

(10) 配当

不動産投資会社は、当該年度利益配当限度の 100 分の 90 以上を株主に配当しなければならない(第 28 条第 1 項)。

(11) 借入及び社債の発行

不動産投資会社は、営業認可を受けた後又は登録した後に、資産の投資及び運用又は既存借入金及び発行社債の償還のため、借入をし、又は社債を発行することができる(第 29 条第 1 項)。

資金借入又は社債発行は、自己資本の 2 倍を超過することができない(第 29 条第 2 項)。

(12) 禁止行為

①取引の制限

不動産投資会社は、次のいずれかに該当する者との間で、業務に関する取引を行ってはならない(第 30 条第 1 項)。

- 一 当該不動産投資会社の役員、職員及びその特別関係者
- 二 当該不動産投資会社の株式を 100 分の 10 以上所有している株主(主要株主)及びその特別関係者

②不動産投資会社の兼業制限

不動産投資会社は、この法又は他の法令による場合を除き、他の業務を営んではならない(第 31 条第 1 項)。

不動産投資会社の常勤役員は、他の会社の役職員となり、又は他の事業を営んではならない(第 31 条第 2 項)。

③未公開資産運用情報の利用禁止

不動産投資会社の役員、職員、主要株主並びに当該不動産投資会社の資産の投資及び運用業務に関する委託契約を締結した者並びにこれらの者の代理人又は使用人その他従業員(これらに該当しなくなった日から 1 年を経過しない者を含む。)は、不動産投資会社の未公開資産運用情報を利用して不動産又は証券を売買し、又は他人にその情報を利用させてはならない(第 32 条第 1 項)。

④役員・職員の行為準則

不動産投資会社の役員及び職員は、資産の投資及び運用業務に関し、次の各号の 1 に該当する行為を行ってはならない(第 33 条)。

- 一 投資をしようとする者に一定の利益を保障し、又はこれを約束する行為

- 二 資産の投資及び運用業務に関し、自己又は第三者の利益を図る行為
- 三 不動産取引秩序又は不動産投資会社の株主の利益を害するおそれがある行為

⑤役員・職員等の損害賠償責任

不動産投資会社の役員又は職員が法令又は定款に違反した行為を行い、又はその任務をおろそかにして不動産投資会社に損害を発生させたときは、損害を賠償する責に任ずる(第 34 条第 1 項)。

不動産投資会社の役員又は職員が不動産投資会社に損害賠償責任を負担する場合、関係する取締役、監事、資産の投資及び運用業務の委託を受けた者又は資産保管機関にも帰責事由があるときは、これらの者が連帯して損害賠償責任を負う(第 34 条第 2 項)。

⑥名義貸与の禁止

不動産投資会社は、この法又は他の法律により許可された場合を除き、自己の名義を貸与してはならず、他人に業務を遂行させてはならない(第 34 条の 2)。

(13) 資産保管の委託

不動産投資会社は、資産の保管及びこれに関連する業務を次の機関(資産保管機関)に委託しなければならない(第 35 条第 1 項)。

- 一 「資本市場及び金融投資業に関する法律」による信託業者
- 二 「韓国土地住宅公社法」による韓国土地住宅公社
- 三 「韓国資産管理公社の設立等に関する法律」による韓国資産管理公社
- 四 「住宅都市基金法」による住宅都市保証公社

(14) 情報の公示

自己管理不動産投資会社、委託管理不動産投資会社及び企業構造調整不動産投資会社の資産管理会社は、事業年度別に四半期毎に当該不動産投資会社の投資報告書を作成しなければならない(第 37 条第 1 項)。

自己管理不動産投資会社、委託管理不動産投資会社及び企業構造調整不動産投資会社の資産管理会社は、次のいずれかに該当する事項が発生した場合、これを遅滞なく公示しなければならない(第 37 条第 3 項)。

- 一 不動産投資会社及びその資産管理会社の資産運用専門要員に変更がある場合、その事実及び変更された資産運用専門要員の経歴
- 二 不動産投資会社に大統領令で定める金融事故又は不良資産が発生した場合
- 三 不動産投資会社の株主総会決議内容
- 四 その他投資家保護のために必要な事項として大統領令で定める事項

公示は、次のいずれかの方法とする(第 37 条第 4 項)。

- 一 当該不動産投資会社又は当該資産管理会社のインターネット・ホームページを利用して公示する方法
- 二 当該不動産投資会社に投資した株主に書面又は電子メールで通知
- 三 不動産投資会社情報システムを通じて公示する方法

6. 監督

(1)国土交通部長官の監督・調査

国土交通部長官は、公益又は不動産投資会社の株主を保護するため必要な場合には、不動産投資会社、資産管理会社、不動産投資諮問会社、資産保管機関又は一般事務等委託機関に対し、資料の提出又は報告を命ずることができ、所属公務員をしてその業務又は財産等を検査させることができる(第 39 条第 1 項)。

国土交通部長官は、不動産投資会社等がこの法又はこの法による命令若しくは処分に違反した場合又は公募不動産投資会社又は資産管理会社が「資本市場及び金融投資業に関する法律」に違反した場合又は「金融消費者保護に関する法律」に違反した場合には、業務の全部又は一部を 6 月の範囲で停止する措置、役員若しくは職員の解任又は懲戒の要求その他違反事項の是正に必要な措置を講じることができる(第 39 条第 2 項)。

(2)金融委員会の監督

金融委員会は、公益又は不動産投資会社の株主を保護するため必要な場合には、不動産投資会社等に対し、資料の提出又は報告を命ずることができ、金融監督院の院長をして、その業務を検査させることができる(第 39 条の 2 第 1 項)。

金融委員会は、不動産投資会社等がこの法律又はこの法律による命令若しくは処分に違反した場合等には、(1)の措置をとるよう、国土交通部長官に要求することができる(第 39 条の 2 第 2 項)。

7. 合併及び解散

(1)合併

不動産投資会社は、次の要件を全て備えた場合でなければ、他の会社と合併することができない(第 43 条第 1 項)。

- 一 他の不動産投資会社を吸収合併の方法で合併すること
- 二 合併により存続する不動産投資会社と合併により消滅する不動産投資会社が同種の不動産投資会社であること
- 三 合併により存続する不動産投資会社と合併により消滅する不動産投資会社のいずれ

かの不動産投資会社が株式の公募を完了した不動産投資会社の場合には、他の不動産投資会社も株式の公募を完了していること

(2) 解散

不動産投資会社は、次のいずれかに該当する事由により解散する(第 44 条)。

- 一 定款で定めた存立期間の満了その他解散事由の発生
- 二 株主総会の解散決議
- 三 合併
- 四 破産
- 五 裁判所の解散命令又は破産判決
- 六 営業認可の取消又は登録の取消
- 七 自己管理不動産投資会社が設立登記日から 6 月以内に営業認可を申請しない場合
- 八 営業許可又は登録が拒否された場合
- 九 設立後 1 年 6 月以内に営業認可を受けることができなかった場合又は登録ができなかった場合

8. 内部統制基準の制定

不動産投資会社及び資産管理会社は、法令を遵守して資産の運用を健全に行い、株主を保護するため、役員及び職員が従わなければならない基本的な手続及び基準(内部統制基準)を制定して、施行しなければならない(第 47 条第 1 項)。

自己管理不動産投資会社及び資産管理会社は、内部統制基準の遵守の有無を点検して、内部統制基準に違反する場合、これを調査して監事に報告する遵法監視人を置かなければならない(第 47 条第 2 項)。

9. 不動産投資会社情報システム

国土交通部長官は、不動産投資会社等の管理及び監督業務を効率的に行い、不動産投資会社等に関する情報及び資料を総合的・体系的に管理し、利用するために不動産投資会社情報システムを構築して運営することができる(第 49 条の 6 第 1 項)。

(第 3 章 了)

【参考資料】 韓国の住宅賃貸借制度－傳貰（チョンセ）－

朴 志映

周藤利一：訳

1. はじめに

傳貰（チョンセ）は、李氏朝鮮時代（1413～1910 年）に行われていた家屋賃貸借の方法であって、賃借するときに貰入者（セイプチャ：賃借人）が傳貰金と呼ばれる一定の金額（家屋の売買代価の 5～8 割が通例）を賃貸人に委託することにより、別途に賃借料を支払うことなく、契約期間終了時に傳貰金の償還を受ける制度であり、主として京城内で行われていた慣習であった（浅見倫太郎「朝鮮法制史稿」1922 年）。

このような傳貰の慣習に対する調査が最初に行われた時期は、1900 年代初頭の日本植民地時代であるが、当時は京城を中心に実施されたものである。その後、90 年後に行われた「1995 年人口及び住宅センサス」の結果は、傳貰が韓国全土のあちこちに普及していることがわかる。すなわち、同年の全世帯の 29.7%が傳貰で住宅を賃借して居住しており、ソウルの場合には、持家居住世帯比率 39.8%に比べ、傳貰居住世帯比率 43.8%が高いほど、傳貰制度が普遍化している。

傳貰の存続期間は、「住宅賃貸借保護法」で最低 2 年とする旨規定されているが、実際の傳貰契約では賃貸人、賃借人の事情により 1 年を単位として行われることもあり、傳貰居住者の頻繁な住居移動をもたらしている。このことは、傳貰居住者の経済的負担の大きさをもたらすものであり、ある研究によれば、傳貰居住者は、月平均所得の 30%～40%を住居費に支出し、平均して 2 年に 1 回引越しをしているという¹¹。

また、傳貰は、投資目的ではなく、住居サービスの必要により生じるものであるため、傳貰需要は、失業の増加や所得減少の影響を大きく受けることとなる。例えば、韓国住宅銀行が作成している住宅売買価格指数と傳貰価格指数で見ると、1997 年のアジア通貨金融危機後の 1998 年、住宅価格が前年比で 12.4%下落した一方、傳貰価格（傳貰金の金額）は 18.5%も下落し、特に、ソウルと周辺都市の場合、住宅価格が前年比で 22%下落した一方、傳貰価格は 40%以上暴落したことが代表例である。こうした傾向は景気上昇気も見られ、景気が回復を示した 1999 年の住宅価格が前年比で 3.6%上昇した一方、傳貰価格は 16.8%上昇した。

以下では、韓国独自の制度である傳貰制度の起源及びこの制度が定着した理由について見ていく。

¹¹ ペク・インウク「一年かけて引越しするソウル庶民」『新東亜』1990 年 4 月号。

2. 傳賃制度の起源

傳賃制度の根源について、一部の説は、中国古来より伝えられる「典」に求め、傳賃権を典権と同様のものであると論じる¹²。これは、典が他人から一定の金銭の融通を受けて、これに対し自己の不動産を使用・収益させて、これと同額の金銭を給付して、その使用・収益を終了させる制度であるところによる。

韓国において債権の担保として典が行われていたのは高麗時代（10～14 世紀）であると言われる。当時、前の王朝である新羅時代末期から始まった宅地の私有化は、高麗時代にも引き継がれたが、貴族、僧侶、官吏などが金銭を必要とする自作農に対し、その不動産を担保として金銭を貸し付けることにより、土地所有を一層進展させていった。もちろん、典を通じては、担保目的物の占有を借主（債権者）に移転したといっても、原所有者の所有権は継続して維持されるが、期間が経過しても金銭を提供できない場合には、所有権が移転するからである。担保目的物の使用・収益が利子としての役割を果たすのである。債権の担保としての典、すなわち、典制度が定着したのは、祖先崇拜の伝統と農耕社会の根深い土地に対する愛着心ゆえであり、租税の過重な負担、冠婚葬祭の出費、墓地に関する負債といったさまざまな事情により金銭が必要になった場合、土地を売却してしまうよりは、一定期間、利用権を渡しても返還期限が到来すれば、当初の金額のみを支払って、田畑を取り戻す方法を選好したからである。

しかしながら、典制度は、所有権を移転しなくても、一定期間、借主が田畑を利用しつつ収穫を挙げ、所有者と変わりのない役割を果たす点で、売買と相違のないものであると見られていた¹³。特に、典における典当金は、土地の売買価格とほとんど同額であった点で、使用の対価の支払いとのみ見ることはできなかった。典制度は、朝鮮時代前期にも引き継がれたが、その対象は田畑であり、家屋を対象とするものは極めて少なかった¹⁴。

1608 年、イ・ウォンイクの建議により、地方から王宮に上納する供物を米穀に統一する大同法が実施されて以降、国家が必要とする各種物品を購入する役割を担う「貢人」と呼ばれる商人の活動が活発になり、17・18 世紀以降、彼らが商人資本家として成長し、富を蓄積していった。彼らのうち大商人は、両班（ヤンバン。朝鮮の貴族階級）や小作人を相手に高利貸しを行った¹⁵。この過程で、没落した一部農民は、田畑のみならず住居まで手放さざるを得なかった。彼らは、住まいを確保するため他人の家屋を借りることになるが、これを「貰家」と呼び、それは「月貰」と「傳貰」の二つの類型があった。しかし、朝鮮時代は、「五家作通法」という 5 軒を一つの単位（「統」と呼ばれる）として組織し、

¹² ユン・テソン「傳賃権の比較法的考察」昌原大学論文集（1988 年）

¹³ ユン・テソン「韓国固有法としての傳賃制度に関する研究」馬山大学論文集（1984 年）

¹⁴ 浅見倫太郎、前掲書。

¹⁵ 李基白「韓国史概論」一朝閣（1972 年）

役や庸といった国家の人的公用負担の対象者の動態を把握する制度があり、この結果、人口の移動が極めて厳しく制限されていた。特に、農村人口の都市への集中は、封建的統治秩序を乱し、最大の社会不安要因となるものと考えられていたため、厳格に禁止されていた。また、朝鮮古来の風習として、中流以上の階層は、他人家を借りることは体面上良くないものとみなされていたため、自宅を新築したり、家屋を購入したりして自分の家に居住しようとする傾向が強かったから、田畑とは異なり、家屋はほとんど典の対象とならなかった¹⁶。

1876 年、丙子修好条約（江華島条約）が締結されたことにより、朝鮮の 3 つの港を開港して、日本人の居留地を造成して以来、農村人口の移動が始まった。当時の首都である漢城、そしてその名称を変更した京城に人口が集中するようになり、住宅の需要も急増し始めた。住宅需要の急増は、住宅の賃貸借関係を形成させることになり、傳貰制度の発達をもたらした。そして、これは 1 棟の家屋を対象とする傳貰のみならず、1 棟の家屋の一部を借りる傳貰も多く生じた。

当時の家屋の所有者は、住宅の賃貸借契約を結び、賃借人から一定の金額の寄託を受けて、相当期間その家屋を賃借人の居住に提供し、家屋の返還を受ける時点で、寄託された金銭を返還するものであった。朝鮮時代末期の傳貰の寄託金額は、家屋の価格の半額から 8 割が普通であった。そして、期間は通常 1 年であるが、契約により異なるものもあり、さらに、期間を定めないものもあった。京城では、期間を特約しない場合には、100 日を契約期間とみなす慣例もあったという。しかし、期間の更新については、何ら言及がないため、契約期間が経過した後は、いつでも解約することができ、別途の猶予期間を定めなくてもよかった。京城における通常の猶予期間は瓦屋根の家屋は 15 日、草ぶき家屋は 10 日であったと言われる。家屋の修繕義務は賃貸人の負担とするが、簡単な修繕は賃借人が行うものとされていた。

家屋の貸借契約のため作成する文書を「傳貰文書」と称し、貸主及び借主の連署をもって「漢城府尹」という役所に請願書を提出し、家屋の所有権を証明する公文書である「家契」にその旨を記録することとしていた。万一、この手続きを経なくても、借主の権利は第 3 者に対抗することができないだけで、無効となるものではなかった。契約期間の終了時に家屋所有者が傳貰金を返還しない場合には、他人に所有権を譲渡して、代金を取得し、傳貰金を返還するのが普通であったが、家屋の所有権を賃借人に移転することにより両者の関係を終了させる場合もあった。

ここで、「典当」と「傳貰」の差異は、第一に、典当の場合、期限到来時に資金を借りていた不動産所有者が返済できなければ、担保目的物である田畑を債権者（田畑の借主）が債務の弁済の代わりに取得するものであり、利子の約定と流質約定があるものであるの対し、傳貰の場合は、家屋所有者が傳貰金を返還できない場合には、第 3 者に家屋を譲渡

¹⁶ チェ・ヨンファン「傳貰権研究—法改正を求めて」『社会科学論集』（1978 年）

した後、その対価でもって弁済することができる点で、流質約定があるわけではない点である。

第二に、典当は、不動産を担保として資金を借りる債務者が担保となる不動産を自ら利用したり、第三者に利用させたりすることができるが、傳貰の場合、当時の慣習では譲渡が不可能であるとは言えないが、借主が利用するために契約が締結されるものである。

こうした点で、典当は資金を借りる不動産所有者の立場が受身的なものであるのに対し、傳貰は、家屋所有者が契約期間中第三者に所有権を移転することを許容する一方、借主もまた傳貰権を家屋所有者の承諾なしに譲渡あるいは転貸することができたという点で、互恵的な機能を有する制度であったと言える。

(表一) 典当制度と傳貰制度の相違点

	典当	傳貰
弁済義務不履行時	必ず債権者に所有権を移転させる流質約定が前提となっている。	第三者に譲渡することにより弁済義務の履行が可能。場合によっては、傳貰権者に所有権を移転することもある。
契約締結の目的	不動産所有者の資金の必要による金融的な目的	家屋所有者の金銭的な必要と傳貰権者の使用目的の達成
第三者への対抗力	第三者への対抗力のある物権	朝鮮時代には物権的な性格が強かったが、次第に債権的な性格に変質

しかしながら、傳貰制度のこうした特質は、日本植民地時代には維持されたが、次第に変化し始めた。すなわち、1912年3月8日の朝鮮高等法院の判決によれば、傳貰権を第三者に譲渡したり、転貸することは、朝鮮の慣習であると判示していた。しかし、同年に公布された「朝鮮民事令」は、朝鮮人に適用される民事法規に関しては、原則として明治民法によるものと規定し、慣習により認められた家屋所有者の同意なしに傳貰権の譲渡及び転貸について明治民法第612条の規定を適用し、家屋所有者の承諾を得なければならないという判決が出された。そして、消費貸借や債務弁済の目的で支払われた傳貰金を家屋使用の対価である賃貸料として把握することにより、明治民法第619条の敷金と類似するものであると認定した。

さらに、1943年6月23日の朝鮮高等法院の判決では、傳貰の慣習を完全に別のものと認定した。第一に、傳貰契約は、家屋所有者と賃借人間で傳貰金の交付を通じて所定期間、家屋を占有、使用させるものであり、賃貸料と傳貰金の利子は相殺することとする内

容の双務契約であるとし、第二に、傳貰権者は家屋の所有権を譲り受けた第三者に対抗することができないというものであり¹⁷、第三に、傳貰金返還請求権は、家屋の占有により生じた債権ではないので、留置権を認めることはできないという判決内容であった。

第一の傳貰を双務契約とみることは、傳貰権の物権性（第三者への対抗力）を否定し、傳貰を債権関係と規定するものであり、傳貰権者（賃借人）の権利を弱めるものである。そして、第二の傳貰権者が家屋の所有権を承継した第三者に対抗することができないというのは、「売買は賃貸借を破る」原則を示すものである。しかし、従来の朝鮮の慣習では、「家契」に傳貰であることを登録した傳貰権者は、新たな所有者に対抗することができたのである。第三の傳貰金返還請求権について留置権を認めないことは、傳貰金の返還があるまでは家屋の明け渡しを拒絶することができるという従前の権利を否定するものであり、傳貰権者の権利を大いに弱めるものである。

しかしながら、傳貰権者の権利が弱められることとは関係なく、傳貰は持続的に普及していった。1944年に実施された傳貰慣行に関する調査報告書において、傳貰は、朝鮮において最も一般的に行われている家屋賃貸借の一類型であると記述されていた¹⁸。

1945年の韓国独立後、「民法」が制定されるまでは、傳貰を一種の賃貸借とみて、物権的な性格を否定していたが、「民法」制定以後は、登記をした傳貰権を物権として規定し、一般的に行われた登記をしない傳貰権については、債権とみなす法体系が成立した。しかし、人口の都市集中が引き起こした多くの住宅賃貸借を保護するため、1981年3月5日法律第3379号「住宅賃貸借保護法」が民法の特別法として制定され、賃借保証金全額ではないが、賃借人の賃貸借保証金返還債権を一定限度内で優先的な権利として認める賃貸借保証金の優先弁済権が認められることにより、韓国独立前に比べ傳貰権者の権利が多少改善された。

3. 傳貰制度の役割

都市化による人口の急増とこれによる住宅の不足は、全世界的な趨勢であり、これによる家屋賃貸借は普遍的な現象ではあるが、韓国においてのみ、月払い家賃（月貰）以外に傳貰という制度が定着したのはなぜか。これに対する回答を得るため、韓国社会における傳貰の役割を、賃貸人と賃借人の立場からそれぞれ見てみることにする。

まず、家屋所有者にとって傳貰は、資金調達手段としての役割がある。朝鮮時代に金融的な性格を有していたのは、「契」¹⁹と「典当」の二つの制度であった。ところで、「契」

¹⁷ 朝鮮民事令により明治民法が朝鮮半島にも適用されたが、借地法、借家法の適用は排除された。台湾も同様である。

¹⁸ 京城帝国大学社会調査部法律学班「傳貰権の実証的研究」朝鮮司法協会雑誌 23 巻、4 号、5 号、7 号、1944 年。

¹⁹ 「契」は日本の講に当たる私的金融システムであり、職場、親戚、友人といったさまざまな人的関係において多くの契が今日でも盛んに行われている。

とは、元来の目的が親睦的あるいは協業的な点で、経済的合理性を追求する金融としてのみ捉えることは無理であろう。したがって、純粹に金銭が必要な時点で不動産を担保として金銭の貸付を受けることができるようになっている制度は、「典当」であると言える。しかし、典当は上述したように、家屋よりは田畑を対象とする制度であるという点で、まとまった金銭を必要とする家屋所有者は、典当の代わりに、家屋の全部又は一部を傳貰に出して、資金を調達することができるので、傳貰を選好したものであろう。さらに、家屋を賃借する者についてみると、傳貰金は賃借人の信用を保証する役割を果たすものであり、毎月いくらかの賃貸料を受け取ることよりは、手続き上も容易であろう。また、傳貰制度は、自己資金が不足しても、傳貰を手段として家を新築したり、分譲住宅を購入したりすることができるようになる点で、資金調達手段として住宅金融の役割まで徐々に果たすようになっていった。すなわち、1984年の住宅市場需要調査によれば、住宅購入時に傳貰を抱えて購入した場合、住宅購入資金に占める傳貰保証金の比率は43.9%に達している²⁰。また、1998年の類似の調査によれば、傳貰保証金の返還を受けて住宅購入資金に活用した者は54%に達する²¹。

それでは、傳貰権者の立場からは、傳貰はどのような役割を果たすのであろうか。賃借人の立場でも、傳貰は強制貯蓄の手段としての役割を果たす。正規の金融は金利が低いことや、「契」のような私的金融はリスクが高いことを勘案すると、傳貰金は安全で有用な貯蓄手段であると言える²²。1990年には、傳貰金の総額が正規金融の貯蓄総額の1.6倍に達し²³、1993年と1997年には2倍を超えたとの研究結果もある²⁴。傳貰により居住していた者が別の傳貰に入居するとき、従前の住宅の傳貰金を主要な資金源とするので、結果的に傳貰金が住宅購入時の使用可能な資金としての役割も果たす。1998年と1999年に行われた韓国住宅銀行の住宅金融実態調査によれば、傳貰居住世帯において従前の傳貰住宅の傳貰金が現在の住宅の傳貰金に占める比率は、1998年で48.2%、1999年で46.8%であった。

このように、韓国の傳貰は、正規金融の脆弱な状況下で、家屋所有者の資金活用の便宜性を高めるとともに、賃借人にとっては、貯蓄手段としての役割を果たしている。

しかしながら、こうした役割を果たすと言っても、傳貰を合理的な制度とみることはできないという議論もある。例えば、本来、賃貸料は土地価格と建物建設に要する資本に対する利子、そして、修繕費、税金、住宅の保険料、利潤等の金額として計算されるものであるが、韓国の傳貰金はそれらから発生する概念上・想定上の賃貸料が市場金利と連動することにより、資産価格に対する賃貸価格があまりにも高く設定され、住居サービスの消

²⁰ 建設部「住宅市場需要調査」1985年。

²¹ ユン・ジュヒョン、キム・ヘスン「住宅市場の構造変化と新住宅政策の方向」国土研究院、1998年。

²² 李星求「住宅傳貰制」、黄明燦編「住宅政策論」所収、京栄文化院、1985年。

²³ 国土開発研究院（1992年）。

²⁴ ユン・ジュヒョン「賃貸住宅市場の論理」大韓住宅公社「住宅」1988年11月号。

費及び消費者効用の減少を誘発するという見解がある²⁵。

また、仮に、住宅価格が上昇しない状況であるならば、住宅価格の40～70%を預けて住宅を使用することができる傳賞は、家屋所有者の立場からはむしろ損失が生じ、賃貸人の立場からは、利益が発生するという計算になる。しかし、傳賞金が市場金利と連結しているということのみで、賃借人の負担を加重にすべきものではないという見解もある²⁶。住宅価格が上昇しない状況では、家屋所有者がむしろ修繕費と税金を負担しつつ、住宅価格の全部ではなく一部の金額の利子を賃貸料として受け取ることは、機会費用を勘案するならば、悪い商売ではないからである。

しかし、長い間、韓国においては、住宅価格が上昇し続けたため、傳賞権者が住宅格の40～70%に該当する金額を預けても、むしろそれより少額の金銭を投資した家屋所有者が享受する住宅価格の上昇による利益を得ることができないという点で、傳賞制度が衡平性に問題があるという指摘もある²⁷。さらに、住宅価格の上昇に伴い傳賞価格も持続的に上昇することにより、傳賞権者が継続してその住宅に居住するためには、傳賞金を持続的に追加して支払わなければならない点で、傳賞制度が非常に不合理であると言える。また、傳賞を一種の契約関係とみるよりは、傳賞権者は巨額の金銭を他人に預けることによるリスクを負っていると見ることもできる。これは、1997年末のアジア通貨・金融危機以降、新規入居者の傳賞金がむしろ下落したことに伴い、家屋所有者が差額を補充しなければならなくなり、それまでの長い間、新規の傳賞権者の傳賞金でもって従前の傳賞権者に対する傳賞金返還に充てていた慣行が崩れた。そこで、家屋所有者は傳賞金返還を回避するため、傳賞金の返還に応じず、傳賞権者は引越しができなくなる状況が多発したことからも窺い知ることができる。

したがって、傳賞制度が必ずしも家屋所有者に有利で、賃借人にとっては不合理な制度であるという議論は成立しないが、現在までは住宅価格が上昇に伴うキャピタルゲインが傳賞期間中の機会費用の損失を十分に上回っていたのであり、私的金融市場が成立しているため、まとまった金銭をそこで運用することができる家屋所有者にとって、傳賞が有利な制度として作用した反面、傳賞権者は継続してより高い傳賞金を預けなければ、持続的な居住が不可能であるという点で、傳賞を否定的に見ることとなるのである。

4. 傳賞制度の展望

これまでの韓国の経済社会状況は、傳賞が普及せざるを得ないような状況であった。すなわち、住宅が量的に不足しており、特に都市地域の住宅不足が深刻で、住宅価格が持続的に上昇する趨勢にある一方で、公的部門の賃貸住宅が極めて不足していたからである。

²⁵ キム・キョンファン（1989年）。

²⁶ 朴信映「住宅傳賞制度の起源と傳賞市場の展望」大韓住宅公社（2001年）。

²⁷ キム・ジョンイル（1998年）。

特に、傳貰を抱えて住宅を購入する場合もあるため、全体的に自己所有の住宅に居住する持ち家比率は低い一方で、傳貰居住世帯の比率は継続して上昇する傾向にあった。

以下では、こうした傳貰世帯の増加と現在の傳貰制度が果たして今後も継続するものであるか、展望してみることとする。

(表－２) 韓国の居住形態の変化 (1975～1995 年)

(単位：千世帯、%)

年	全体	持家	傳貰	保証金付き 月貰	月貰・朔月貰	無償
1975	6,754	4,260 (63.1%)	1,171 (17.3)	－	1,049 (15.5)	215 (3.2)
1980	7,969	4,672 (58.6%)	1,904 (23.9)	－	1,231 (15.5)	162 (2.0)
1985	9,751	5,127 (53.6%)	2,201 (23.0)	969 (10.1)	924 (9.7)	350 (3.7)
1990	11,355	5,667 (49.9%)	3,157 (27.8)	926 (8.2)	1,247 (11.0)	358 (3.1)
1995	12,958	6,910 (53.3%)	3,845 (29.7)	1,333 (10.3)	542 (4.2)	328 (2.5)

資料：統計庁「人口及び住宅センサス」各年版

注：「保証金付き月貰」とは、入居時に傳貰より少額の保証金を支払った上で毎月の賃貸料も支払うもの。「月貰」は毎月の賃貸料のみ支払うもの。「朔月貰」は半月ごとに賃貸料を支払うもの。一般的に、右の欄にいくほど居住水準は低い。

1) 住宅ストック量の変化

産業化と都市化が同時に進行する時期に賃貸世帯が大きく増加することは、どの国でも普遍的な現象であり、また、住宅の量的不足が解消されても、持ち家比率が 60%を超えることがないのが先進国住宅市場の一般的な傾向である。韓国の場合、持家所有率に関する統計が整備されていないため、正確な事情を把握することは困難であるが²⁸、先進国と同様の状況にある。

しかしながら、韓国が他の先進国と異なるのは、借家に居住する世帯の半数以上が傳貰という制度で住宅を借りているという点である。したがって、住宅の量的不足を解消しても、住宅賃貸借として傳貰制度は持続するものと考えられる。

²⁸ (表－２) の数値は、その時点で居住している住宅の類型を示すものであり、自己所有住宅を持っていても、転勤などの事情により他人の住宅に居住している者がいるからである。

(表－３) 韓国の住宅普及率及び居住形態の変化（1975～1995 年）

年	世帯数（A） （千世帯）	住宅数（B） （千戸）	B／A（％）	持家居住世帯 の比率（％）	傳賃居住世帯 の比率（％）
1975	6,754	4,734	74.4	63.1	17.3
1980	7,969	5,319	71.2	58.6	23.9
1985	9,751	6,104	69.8	53.6	23.0
1990	11,355	7,160	70.4	49.9	27.8
1995	12,958	9,750	73.9	53.3	29.7

資料：統計庁「人口及び住宅センサス」各年版

２）住宅売買価格の変化に伴う傳賃制度の展望

傳賃住宅を提供する家屋所有者の住宅投資収益率は、期待売買価格上昇率（キャピタルゲイン）と傳賃保証金の利子所得の合計を売買価格で割った比率である。期待売買価格上昇率が固定されていたり、下落する状況であれば、家屋所有者は傳賃金を現在の住宅価格を上回る水準まで引き上げなければ損失を被ることとなる。実際、1990 年から 1995 年までの住宅売買価格は年平均 1.7% 下落したにもかかわらず、傳賃価格（傳賃金額）は年平均 4% も上昇傾向を示したのである。ただし、住宅価格が大きく低下した 1998 年をみると、住宅価格も傳賃価格も共に下落し、むしろ傳賃価格の方が大きく低下したが、当時は失業が大きく増加し、所得が減少した例外的な時期であったと見るべきであろう。

(表－４) 住宅売買価格及び傳賃金額の変化

	1987	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99
売買	7.1	13.2	14.6	21.1	-0.5	-5.0	-2.9	-0.1	-0.2	1.5	2.0	-12.4	3.6
傳賃	19.5	13.2	17.6	16.7	2.0	7.5	2.4	4.5	3.6	6.5	0.8	-18.5	16.8

資料：韓国住宅銀行

したがって、今後、住宅価格が安定的あるいは下落する状況が到来すれば、家屋所有者は傳賃金を引き上げようとするだろう。極端な場合には、住宅売買価格より高い傳賃金を要求することもあるだろう。しかし、傳賃価格が上昇すれば、住宅価格のかなりの部分に相当する金額を預けて住居サービスを利用しようとする賃貸人の相当数が傳賃以外の賃貸借形態を選択するようになり、傳賃需要の減少をもたらすことになるので、家屋所有者の傳賃価格引き上げ努力は、実際には失敗するだろう。この場合、家屋所有者もまた十分な投資収益が期待できない傳賃市場に参加する必要性を感じることができないので、まとまった金銭を預ける形態の傳賃は減少するものと考えられる。このような理由で、傳賃とは、住宅価格の上昇を前提として造られた制度であり、それゆえ住宅価格が上昇しない状況にな

れば、傳貰制度は大きく変化するだろうという見解がある²⁹。

3) 住宅金融の拡充

住宅価格の40～70%に該当する資金を預けつつも、持家を取得することができない階層が存在するため、住宅購入資金の支援比率が低い韓国の住宅金融制度を拡充すれば、傳貰は減少するだろうという見解がある。したがって、住宅金融の比率を大きく高めることができる住宅抵当債権流動化制度が導入されれば³⁰、傳貰居住世帯の比率が減少して、持家世帯の比率が高まるものと見られている。

しかし、住宅抵当債権流動化制度の導入は、住宅購入に関する貸付資金を増やすことには寄与するものの、住宅抵当債権流動化制度を通じて増加した貸付制度を傳貰居住世帯が実際にどれだけ利用するは不確実である。これは、利子率が住宅価格上昇率より低くなければ、現在、傳貰に居住する世帯や傳貰に居住する計画を有する世帯が貸付制度を利用して持家を購入しようとしたりはしないはずだからである。また、貸付制度を利用して住宅を購入しても、自分は他人の住宅に傳貰で居住する結果をもたらすこともある。実際、韓国住宅銀行の「住宅金融実態調査」によれば、自宅を所有しながらも、他人の家に居住する世帯の比率は、1998年で17.4%も1999年で12.4%にも達している。

したがって、住宅抵当債権流動化制度など住宅金融制度の拡充が傳貰市場の縮小をもたらすとは必ずしも言えないであろう。

5. おわりに

1998年は、アジア通貨・金融危機の余波で、傳貰市場が麻痺したことにより、「月貰」形態の居住が一部で好まれる傾向が生じ、毎年、春夏時期の傳貰価格の上昇に伴う傳貰居住者の居住不安定がマスコミで取り上げられるなど、傳貰制度は合理性が欠如するものであるという傾向が見られる。実際、現在のように住宅価格の上昇が沈滞する住宅市場においては、傳貰は賃借人にとってよりは、家屋所有者にとって有利な制度として作用するものだからである。

傳貰制度が全くなくなることは想定されないが、賃貸借市場の中で「保証金付き月貰」や「月貰」の比率は徐々にではあるが増加傾向にあり、こうした状況が今後とも継続する限り、傳貰が韓国の住宅市場においてこれまで果たしてきた役割は、これらの形態に取って代わられる日が来るであろう。

以 上

²⁹ 朴信映前掲論文。

³⁰ 米国のモーゲージ、日本のフラット35がこれに当たる。