

※本文の著作権は、台湾通商法律事務所により所有され、当所の書面許可なく、任意に使用してはならない。

## 不動産取引業に関する管理説明

### 前書き

近年、台湾で贅沢税の施行後不動産に対する各種抑制政策が行われ、不動産価格が高騰する中、投資家の国内不動産に対する投資風潮が低迷となり、新たな投資先として、海外不動産市場へ移行し、その投資の勢いは年々益々増加している。不動産仲介会社の統計によると、2013年では、約新台幣ドル 400 億元に上る資金が海外不動産投資へと流れ、前年度に比べ3倍となっている。今年度の海外不動産市場の投資金額は更に加速し、500 億元を越すであろうと予測されている<sup>1</sup>。この投資ブームに伴い、海外の不動産仲介会社もこの投資ブームを見込んで、台湾で『海外不動産投資説明会』セミナー等を多く開催している。しかしながら、多くの業者は台湾で海外不動産取引業務を営む場合、これらの行為（不動産取引に関連する業務）は我が国の不動産取引業の関連管理規定に抵触する虞があることを承知しているのであろうか<sup>2</sup>。近年海外不動産取引又は代理販売業者が台湾で拠点を設置し、海外不動産取引業務に関する業務ブームの中、本文は外国人が台湾に於いて拠点を設置し、海外不動産の取引業の実施の可否、並びに国内の不動産取引業の管理について、参考になるよう下記の通り説明する。

#### 一、不動産取引業の関連定義規定

「不動産取引業管理条例」（以下「管理条例」という）第4条に基づき：本条例における用語の定義は次の通り：

1. 不動産：土地、土地定着物又は建築物及びその移転可能権利。建築物とは完成建物、前売り分譲建物及びその移転可能権利を指す。
2. 完成建物：使用許可証所有の建物、又は建築管理実施前の建築が完成している建物を指す。
3. 前売り分譲建物：前売り分譲建物：建築免許が交付され、建物が未完成で、将来において完成する建物を取引対象とするものを指す。
4. 不動産取引業：不動産売買、交換、賃貸の媒介又は代理業務への従事

<sup>1</sup> <http://www.101media.com.tw/content/tseq9CuWQzJow7qPv5E2PayWSLZAiD>

<sup>2</sup> 規定を違反した場合、管理条例第32条規定に基づき、主務機関はその営業を禁止するほか、新台幣ドル 30 万元以下の罰金を処する。営業禁止処分を受けて尚も営業を停止しない場合、責任者は1年以下の懲役に処罰される虞がある。

本 Newsletter は、法律の原則に基づいて説明するものであり、具体的な案件に対する法律意見を提供するものではありません。また、各案件により、その内容及び事実関連が異なり、考慮される面も異なるため、具体案件に対する法律意見のご相談は、弊所へお問合せ下さい。

※本文の著作権は、台湾通商法律事務所により所有され、当所の書面許可なく、任意に使用してはならない。

を指す

5. 仲介業務：不動産売買、交換、賃貸の媒介又は代理業務への従事を指す。
6. 代理販売業務：建築主又は建築業の委託を受け、企画並びに販売を代理する不動産業務を指す。
7. 不動産取引主任者：不動産取引主任者又は不動産取引営業員を指す。不動産取引主任者の職務は仲介又は代理販売業務を指す。不動産取引営業員の職務は不動産取引主任者の仲介又は代理販売業務をサポートするもの。
8. 加盟経営者：不動産取引業の一方が契約により他方の発展しているサービス、運営方法、商標又はサービス規範等を規定、又は監督して約定して使用するもの。
9. 差額：実際売買取引価額と委託販売価額との差額を指す。
10. 営業所：不動産取引業が仲介又は代理販売を営む店舗、事務所又は非常設の固定場所を指す。

## 二、不動産取引業の管理規定及び設立手続

### 1. 経営許可の申請：

「管理条例」第5条第1項

#### (1) 特別許可事業：

不動産取引業は特別許可事業に該当するため<sup>3</sup>、不動産取引業を経営する場合、主管機関に許可を申請した後、法に基づき会社又は商業登記を行う。

**※外国人が台湾で拠点を設定し、海外不動産仲介又は代理販売業務を営む場合、会社組織形態（台湾子会社又は外資会社の台湾支店を含む）<sup>4</sup>を以って、法律に基づき登記を行う。**

#### (2) 必要書類：

- a. 不動産取引業の経営許可書一式二部
- b. 責任者、取締役、監査役、経理人の身分証明写し一部。
- c. 經濟部より発行された、会社名称予備審査申請許可書の写し一部
- d. 代理人身分証明書写し一部

<sup>3</sup> 不動産仲介業-営業項目番号 H704031、不動産代理販売業-営業項目番号 H704041

<sup>4</sup> 内政部 89 年 6 月 3 日 台内中地字第 8910407 号書状

本 Newsletter は、法律の原則に基づいて説明するものであり、具体的な案件に対する法律意見を提供するものではありません。また、各案件により、その内容及び事実関連が異なり、考慮される面も異なるため、具体案件に対する法律意見のご相談は、弊所へお問合せ下さい。

※本文の著作権は、台湾通商法律事務所により所有され、当所の書面許可なく、任意に使用してはならない。

2. 営業保証金の納付：

「管理条例」第7条第3項

(1) 不動産取引業は会社又は商業の登記を終了した後、中央主管機関の規定により営業保証金を納付しなければならない。

(2) 「不動産取引業の保証金納付又は担保提供方法」に基づき

➤ 第2条：

不動産取引業（以下「取引業」という）は所在地の同業協会に加入する前、営業保証金を納付しなければならない。仲介/代理販売業務を営む場合【**中華民國不動産仲介/代理販売同業協会全国連合会**】へ納付しなければならない。

➤ 第3条：

取引業者は規定に基づき、営業保証金を納付しなければならない。但し、納付金額は最大で新台湾ドル 1,000 万元を超えてはならない。

a. 取引業が設置した営業所が 5 ヶ所以下の場合、1 ヶ所の営業所ごとに、新台湾ドル 25 万元、5 ヶ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。

b. 各営業所に配置する取引主任者数が 5 人以上の場合、1 人を追加毎に、新台湾ドル 3 万元を預託する必要がある。前項の営業所については、常設及び一時的な営業所を含む。

(3) 必要書類：

a. 申請書

b. 会社又は商業登記証明書類の写し

c. 全営業所のリスト

d. 全取引主任者名簿

3. 協会への加入申請：

「管理条例」第7条第1項前段

(1) 協会所属原則

不動産取引業は主務機関の許可を得て、会社又は商業登記を行うほか、商業登記所在地の同業協会加入することによって営業を開始することができる。

(2) 必要書類：

a. 入会及び異動登録表

本 Newsletter は、法律の原則に基づいて説明するものであり、具体的な案件に対する法律意見を提供するものではありません。また、各案件により、その内容及び事実関連が異なり、考慮される面も異なるため、具体案件に対する法律意見のご相談は、弊所へお問合せ下さい。

※本文の著作権は、台湾通商法律事務所により所有され、当所の書面許可なく、任意に使用してはならない。

- b. 会社設立登記表写し一部
- c. 地政局許可書写し一部
- d. 責任者身分証明書写し一部
- e. 営業保証金納付証明書写し一部

4. 申出の提出：

「管理条例施行細則」第5条第1項

(1) 取引業者は営業を開始して15日以内に、所在地の県市政府に申出を提出しなければならない<sup>5</sup>。

(2) 必要書類：

- a. 不動産取引業申出申告書一式二部
- b. 会社又は商業登記証明書類写し一部
- c. 営業保証金納付証明写し一部
- d. 同業協会会員証明写し一部
- e. 不動産取引主任者員名簿一部
- f. 不動産取引主任者員証明書写し一部
- g. 代理人身分証明書一部

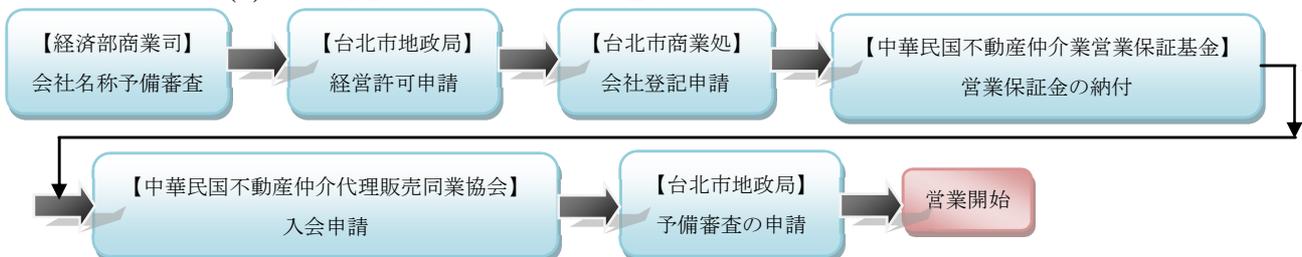
5. 設立手続：台北市で資本金5億以下の不動産取引会社を新設する場合

(1) 「管理条例施行細則」第4条：取引業者は主務機関の許可取得後、**6ヶ月以内に商業登記、営業保証金納付及び所在地同業協会の入会等を行わなければならない。**

(2) 「管理条例」第7条第1項：

不動産取引業が主管機関の許可を得た後、会社又は法人の登記、且つ登記所在地の同業協会に加入後、営業を開始することができる。また、**6ヶ月以内に営業を開始しなければならない。**期限内に営業を開始しなかった場合、主管機関により係る許可を廃止することができる。

(3) 手続の流れは下記の通り：



<sup>5</sup> 台北市政府地政局土地権及び不動産取引科に問合せた結果、届出を申請した後、始めて公開営業することができる

本 Newsletter は、法律の原則に基づいて説明するものであり、具体的な案件に対する法律意見を提供するものではありません。また、各案件により、その内容及び事実関連が異なり、考慮される面も異なるため、具体案件に対する法律意見のご相談は、弊所へお問合せ下さい。

※本文の著作権は、台湾通商法律事務所により所有され、当所の書面許可なく、任意に使用してはならない。

### 三、不動産取引主任者員資格取得及び設置に関する規定

#### 1. 種類：不動産取引主任者及び不動産取引営業員

分類	不動産取引主任者	不動産取引営業員
法律規定	<p>◆ 「管理条例」第 13 条第 1 項：                      中華民國国民が不動産取引主任者試験に合格し、且つ本条例に基づき、不動産取引主任者証書を所有する場合、不動産取引主任者に充てることができる。</p> <p>◆ 「管理条例」第 14 条第 1 項、第 2 項：                      不動産取引主任者試験に合格した場合、一年以上の不動産取引営業員を経験した後、始めて直轄市又は県（市）政府に対し、不動産取引営業員証書の発行を求めることができる。</p> <p><b>前項で言う不動産取引営業員経験は、下記のいずれかの事情で認定する：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 不動産取引営業員資格を取得し、且つ仲介又は代理販売業務の源泉徴収の履歴を持つ者。</li> <li>2. 本条例が実施される前に、既に仲介又は代理販売業務を実際に従事し、且つ源泉徴収の履歴を持つ者</li> </ol>	<p>◆ 「管理条例」第 13 条第 1 項、第 2 項：                      中央機関又はその認可を受けた機構、団体が不動産取引営業員訓練又は不動産取引主任者試験に合格し、且つ中央機関に指定された機構、団体に登録及び不動産取引営業員証明の所有者は、不動産取引営業員に充てることができる。</p> <p>前項不動産取引営業員の訓練は 30 時間を下回ってはならない。その証明の有効期限は四年とし、満期時不動産取引営業員は訓練 20 時間以上完了の証明書類を以て、中央主管機関に指定された機構、団体に再登録を行う。</p>
資格取得手続	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 不動産取引主任者試験に合格                      →試験資格：                      ①「公立又は登記済の私立高校又は専門学校を卒業し、卒業証書を有する者」                      ②又は「高等又は普通検定試験に合格した者」</li> <li>2. 登録申請の受理単位：                      →中華民國不動産取引代理販売同業協会全国連合会</li> <li>3. 実際に不動産取引営業員業務に 1 年以上従事したことがある者</li> <li>4. 不動産取引主任者資格証明書発行請求の受理単位：                      →戸籍地の直轄市（地政処）又は県市政府（地政局）                      ※証明書類有効期限：4 年</li> <li>5. 証明書類の更新：4 年間以内に 30 時間の専門訓練を完成し、且つ証明書類を取得した者（内政部により認可させた不動産取引主任者専門訓練機構、団体に、最低 30 時間の専門訓練を受ける<sup>6)</sup></li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 訓練又は試験に合格                      ①訓練に合格                      →参加資格：                      a. 満 20 歳以上                      b. 内政部により認可した不動産取引営業員専門訓練機構、団体に<sup>7)</sup>て、最低 30 時間の専門訓練を受ける                      ②試験に合格                      →不動産取引主任者試験に合格、資格は左側の説明と同じ</li> <li>2. 登録/証明申請の受理単位：                      →中華民國不動産取引代理販売同業協会全国連合会                      ※証明書類有効期限：4 年</li> <li>3. 証明の更新：20 時間の再訓練課程を完成し、証明書類を取得する（証明書類が満期するまでの 6 ヶ月前から再訓練課程を受けることができる）</li> </ol>

<sup>6</sup> <http://etrain.land.moi.gov.tw/A0/A02/A0201/A0201A.aspx#>

<sup>7</sup> 注記 5 と同じ

本 Newsletter は、法律の原則に基づいて説明するものであり、具体的な案件に対する法律意見を提供するものではありません。また、各案件により、その内容及び事実関連が異なり、考慮される面も異なるため、具体案件に対する法律意見のご相談は、弊所へお問合せ下さい。

※本文の著作権は、台湾通商法律事務所により所有され、当所の書面許可なく、任意に使用してはならない。

2. 外国人でも不動産取引主任者に従事することができる。

「管理条例」第 38 条に基づき、外国人は中華民国法律により、不動産取引主任者試験又は営業員訓練を受けることができる。

前項の試験又は訓練に合格し、且つ第 13 条第 2 項の規定により、登録及び証書を所持する外国人は中央主管機関の許可を得て、中華民国の一切の法令を遵守し、始めて不動産取引業に就く不動産取引人員になることができる<sup>8</sup>。

中華民国において不動産取引人員として許可を得た外国人が、係る業務で使用する書類、図面解説などは中華民国で使用されている文字でなければならない。

3. その他関係規定：

(1) 不動産取引主任者設置規定

「管理条例」第 11 条に基づき、不動産取引業は設立した営業所において、不動産取引主任者を最低 1 人設置しなければならない。但し、非常設の営業所の場合、その売上総額が新台幣ドル 6 億元以上に達したとき、かかる営業所に専業取引主任者を最低 1 人設置しなければならない。営業所の取引営業員数が 20 人以上に達した場合、不動産取引主任者を 1 人追加設置しなければならない。  
※「管理条例」第 17 条：不動産取引業は不動産取引主任者資格を持たない者を雇用し、仲介又は代理販売業務を行ってはならない。

(2) 不動産取引主任者の申出規定

「管理条例」第 12 条に基づき、不動産取引業は不動産取引主任者が就職した日から起算して 15 日以内に、名簿を作成し、所在地を主務機関に報告、中央機関に届出をしなければならない。異動がある場合も同様。

(3) 不動産取引主任者の専任規定

「管理条例」第 16 条に基づき、不動産取引主任者は一つの不動産取引業に専任し、且つ自己又は他不動産取引業のために仲介又は代理販売業務を行ってはならない。但し、所属不動産取引業が他不動産取引業のために業務を行うことを同意した場合、この限

<sup>8</sup> 内政部地政司会に問合せた結果：元《不動産取引業外国人労働者雇用許可及び管理法》は 2004 年にて廃止されたため、不動産取引業は外国人労働者を雇用する場合、就業サービス法の関係規定に基づき労働部に申請するものとする。

本 Newsletter は、法律の原則に基づいて説明するものであり、具体的な案件に対する法律意見を提供するものではありません。また、各案件により、その内容及び事実関連が異なり、考慮される面も異なるため、具体案件に対する法律意見のご相談は、弊所へお問合せ下さい。

※本文の著作権は、台湾通商法律事務所により所有され、当所の書面許可なく、任意に使用してはならない。

りではない。不動産取引主任者は単一の不動産取引業者に専属するほか、自己又はその他不動産取引業者のために業務を執行してはならない。但し、所属の不動産取引業者の同意を得てその他不動産取引業者のために業務を執行する場合、この限りではない。

(4) 不動産取引主任者の報酬規定

「管理条例」第 19 条に基づき、不動産取引業又は不動産取引主任者は差額又はその他報酬を受取ってはならない、仲介業務を経営する場合、実際取引金額又は賃貸料は中央主管機関の規定した報酬基準に基づき計算しなければならない<sup>9</sup>。

前項の規定に違反した場合、既に受取った差額又はその他報酬は、利息を加算した後、倍にして支払人に返還しなければならない。

## 結論

海外不動産投資ブームの中、現在日本への投資が一番人気であり、地理上、歴史文化要素のほか、不動産価格が比較的安いと同時に 2020 オリンピック開催権取得などの要因により、日本の不動産投資が新たなブームとなった<sup>10</sup>。そのため、台湾の不動産業者が日本へ支店を設立して、海外市場を開拓すると同時に、日本の不動産業者も台湾へ拠点を設立するなどして、海外不動産の宣伝を進めている。但し、国内外投資業者に係らず、何れにせよ我が国の不動産取引業に関連する諸管理規定（合法の会社登記又は合法の不動産取引主任者配置など）に符合しない限り、法律に基づき台湾で海外不動産取引業務を営してはならない。

<sup>9</sup> 内政部 89 年 7 月 19 日台内中地字第 8979517 号書簡に基づき：不動産取引業又は取引主任者が仲介業務を営するとき、売買又は賃借のいずれ一方又は双方に請求した報酬の合計金額は、かかる不動産の実際取引価格の 6%又は 1 ヶ月半の家賃を超過してはならない（最高金額に関する規定）。

<sup>10</sup> 2013.6.29 聯合報（AA2 不動産、金銭管理）

本 Newsletter は、法律の原則に基づいて説明するものであり、具体的な案件に対する法律意見を提供するものではありません。また、各案件により、その内容及び事実関連が異なり、考慮される面も異なるため、具体案件に対する法律意見のご相談は、弊所へお問合せ下さい。