

「不動産価格の吊り上げ防止」に関する改正案

2020 年末、立法院は、三読会を経て「土地所有権の均等化条例」「地政士法（土地登記代理人法）」及び「不動産仲介業管理条例」の改正案を可決した。住居表示並びに地番を完全に公表して、未完成物件を総括的に管理し、その状況を主務機関に即時に申告し、罰則をさらに厳格化し、未完成物件への予約注文書（優先的に購入できる権利を約束した書面であり、通常赤いシートが用いられるため、台湾で俗に「紅単（赤いシート）」と呼ばれる）による取引の納入管理等の措置を取り組んだ改正案である。これを通じて、不動産取引情報の更なる透明化に意欲を示し、物件の取り合いによる価格の高騰や不動産売買における故意的な価格釣り上げ行為を阻止し、市場を健全に発展させることがその目的であった。

しかし、その効果は限定的であったと言わざるを得ず、内政部の統計資料¹によると、台湾全国及び6つの直轄市（台北市・新北市・桃園市・台中市・台南市・高雄市）の住宅不動産価格指数は、2021 年末に至っても、依然上昇し続けていた。ここにおいて、内政部は改めて「土地所有権の均等化条例」及び「不動産仲介業管理条例」の改正案を2021年12月に発布した。これには「転売の制限」、「価格吊り上げ行為の禁止」、「契約解除の申告と登録」、「私法人による不動産購入の規制」及び「摘発賞金制度の設立」という五つの重点が含まれていた。

その改正案は発表されるや否や、多方面からの議論を巻き起こし、多くの業者が強い反発を示したが、それを肯定する意見もないわけではなかった。それらの意見の中で、比較的問題視された部分に、その政策が意図した効果が得られるのかどうかということのほか、法的視点から見て「転売の制限」と「私法人による不動産購入の規制」が憲法で保障されている財産権と契約の自由に違反するのかどうかという点がある。そして「価格吊り上げ行為の禁止」において刑事責任を科することが法律の「明確性の原則」や「比例原則」等に適合するかどうかなども要点として挙げられた。本文においては、これについて簡略な説明と分析を次の通り行う。

¹ https://www.moi.gov.tw/News_Content.aspx?n=4&s=256959 (最終閲覧日：2022年02月22日)

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。

(一)「転売の制限」と「私法人による不動産購入の規制」ははたして憲法に違反するのか？

司法院大法官解釈（現「憲法法廷」²）によると、憲法第 15 条は、人民の「財産権」を保障するものであると示している。そこには、すべての者が生計を立てて人格を自由に発展させるための生活資源を確保することを目的とし、財産の存続状態に応じて自由に使用、収益及び処分することができる権能とある。また、「契約の自由」は、私的自治の基礎として、例えば、財産の処分であれば財産権の保障範囲に属するというように、その具体的な内容に応じて基本的権利が別個の規定によって保障される。このほかにも、「契約の自由」は、個人の自己発展と自己実現に係る重要な仕組みとして、憲法第 22 条によってもその他自由の権利の一つとして保障されている。上述を踏まえると、国家が私人間に対し、財産の処分又は契約締結の自由を制限しようとするのであれば、確かに憲法で保障される権利を侵害しかねないと懸念されることとなる。

とは言え、国家は特定の状況、例えて言えば他人の自由を妨害することへの防止、又は緊急避難、そして社会秩序や公共利益を維持するためなどにおいて、法律をもって基本的権利に対し合理的な制限を加えることができないわけではない。台湾では、居住する権利や快適な住居の権利などが、憲法で保障される基本的権利として認められるかどうかはまだ疑問が残るところであるが、主務機関が不動産市場の取引秩序を維持するために、不動産価格の上昇や吊り上げを回避しようとする公益を目的として制限を設けたことは依然明らかである。重要なのは、その制限が合理的であるかどうか、また今回の改正案がその目的を達成できるのかどうかであり、また、採用された対策が他の対策と比べて最も侵害が少ないものであるかどうか、さらに侵害行為そのものと公益という目的の均衡がとれているかということである。

上述をまとめると、今回の改正案が憲法に違反するか否かは断言しきれないが、その規範は、確かに基本的権利を侵害する懸念があると言えよう。それゆえに、その立法については更に慎重に取り扱わなければならない。例えば、「転売の制限」という制限は、投資家が多数の物件に対し契約を締結の後「名義変更による転売」という手法を用い、またその状況を受けて、残り物件に対し駆け込み的に購入が殺到し見せかけに即時売上の状況を形成するのを防止している規範である。これに対し、一部の消費者がライフプランやキャリアプラン

² 従来の憲法解釈機関である「司法院大法官會議」の制度に代わり、2022 年 1 月 4 日より施行された「憲法訴訟法」に基づいて組織される「憲法法廷」が現在違憲の審査を行うことになっている。

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。

に激変の発生などの正当な理由から転売が必要となったときに、当該条文からの規制を受けることがないよう、条文の中に、より具体的な構成要件を定め、特定の状況を除外すべきだとしなければならないだろう。また、「私法人による不動産購入の規制」についてだが、いわゆる「不動産購入」が、「住宅用」家屋の範疇に限定されおり、社員寮とする使用が排除され、長期賃貸又は都市更新、並びに老朽化建築物建替えによる不動産所有権の取得という三つの状況が除外されるのならば、これはまだ合理的ではないかと思われる。

(二)「価格吊り上げ行為の禁止」は法律の「明確性の原則」と「比例原則」に適合するのか？

今回の改正案では、何人においても意図的に売買価格に影響を与え、売れ筋と錯覚させ、かつ転売の利益を独占するような不動産価格の吊り上げ行為があった場合、違反者は NT\$100 万から NT\$500 万までの罰則に処するとある。仮に民衆をパニックに陥れ、市場の取引に不安を煽り公衆又は他人に損害を与えた場合は、同時に 3 年以下の懲役に処し、又は NT\$100 万から NT\$5000 万までの罰金を併科することができる。この刑事責任に関わる条文については様々な議論があり、その中でも、住宅取引における価格の高騰や吊り上げ行為を抑制するために「刑事罰」の手段を用いることは台湾に限った制度ではなく、ドイツの「経済犯罪法」の規定を例にしてみると、不適切な不動産の価格設定の行為に対しては、高額の処罰に加えて最高 3 年の懲役も科せられているとみられる。

ただし、特に注意しなければならない点としては、法律における「明確性の原則」及び「比例原則」からみれば、刑事罰の要件は、具体的かつ明確であることが必須とされる。規範される一般人にとって予測可能でなければならず、それは司法の審査を経て特定し判断される、最終手段でなければならないのである。上述の原則に照らし合わせて今回の改正案を見ると、例えを挙げるなら、「民衆をパニックに陥れ、市場の取引に不安を煽る」とは？と疑問を投げ掛けずにはいられない。ドイツの「経済犯罪法」を参考にすれば、不動産の価格が合理的な評価額の 50% を超過していることで「不動産価格による暴利」にあたる刑事犯罪となり、そのための独立した法制度が設置されている。この点において、台湾の法律の構成要件は実に曖昧であるのだが、実際のところ、台湾の行政院もこの点は認識しているようで、条文中の不動産価格の吊り上げ行為に関する定義をさらに明確にするよう主務機関(即ち内政部)に指示しており、以後の具体的な条文の公表が待たれるところである。

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。

また、刑事罰は現行において、引き起こされる侵害が最も低い最終手段であるかどうかにも疑問が残る。住宅価格の高騰という困難を解決するためには、不動産取引価格を構成する要因の多さを考慮し、諸外国の政策を参考にするならば、増税や建築法規そのものの改定、社会住宅の建設など、刑事罰以外にも需要と供給のバランスを取る対策はあるのである。更に、快適な居住の権利という観点から見れば、完全な住宅賃貸市場という概念からの出発も採用し得る方法であろう。以上をもって言えるのは、今回の改正案は台湾の住宅市場の秩序を維持しようとする決意が見て取れるということであろう。ただし、立法の過程では更に念を入れて、細心の注意を払い、慎重に行うべきであり、規制の手段を軽々しく刑事責任まで引き上げるべきではないと考える。



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。