

法令適用事前確認手続（照会書）

平成29年7月5日

国土交通省 総合政策局 不動産課長 殿

照会者名 株式会社大京  
グループリスク管理部 担当部長 阿部泰三  
住所 東京都渋谷区千駄ヶ谷4-24-13

下記について、照会します。

なお、照会及び回答内容（照会に係る法令の条項の性質上照会者名を公にすることが回答に当たって必要とされる場合にあつては、照会及び回答内容並びに照会者名）が公表されることに同意します。

記

1. 法令名及び条項

宅地建物取引業法第3条第1項、同第65条第1項、同第65条第2項、同第66条第1項

2. 将来自らが行おうとする行為に係る個別具体的な事実

〔行為に係る前提〕

- ① 本邦法人A社（以下「A社」という。）は、宅地建物取引業法（以下「宅建業法」という。）第3条第1項による免許を受けている。
- ② 台湾法人B社（以下「B社」という。）は、台湾の法令に基づき不動産の販売等を行う資格を有している。B社は、本邦に事務所を有さず、宅建業法第3条第1項による免許を受けていない。A社及びB社は、同一の本邦法人の子会社である。

〔行為・第1〕

- ③ A社は、自己が所有する本邦不動産（宅建業法における宅地又は建物。以下同様。）の売買について、売主として台湾における代理権をB社に授与する。
- ④ B社は、本邦不動産について、A社代理人として、台湾内において、広告を行い、本邦非居住者（外国為替及び外国貿易法第5条第6号に定める意義とする。以下同様。）に対して説明を行い、売主A社代理人として本邦非居住者である買主（以下「第1本邦非居住者買主」という。）との間で売買契約（以下「第1売買契約」という。）を締結する。なお、B社は、これら一連の行為について台湾の適用法令を遵守する。

- ⑤ A 社及び B 社は、上記④における第 1 売買契約の成立にあたり、第 1 本邦非居住者買主に対して、宅建業法第 3 5 条第 1 項に定める事項（宅地建物取引士をして重要事項を記載した書面を交付して説明をさせること）、及び同第 3 7 条第 1 項に定める事項（書面交付）をいずれも行わない。

〔行為・第 2〕

- ⑥ A 社は、本邦不動産の所有者から、その売買について、売主の代理権の授受を受ける。A 社は、当該代理権に基づいて売主代理人として台湾における複代理権を B 社に授与する。
- ⑦ B 社は、本邦不動産について、売主代理人 A 社複代理人として、台湾内において、広告を行い、本邦非居住者に対して説明を行い、売主代理人 A 社複代理人として本邦非居住者である買主（以下「第 2 本邦非居住者買主」という。）との間で売買契約（以下「第 2 売買契約」という。）を締結する。なお、B 社は、これら一連の行為について台湾の適用法令を遵守する。
- ⑧ A 社及び B 社は、上記⑦における第 2 売買契約の成立にあたり、第 2 本邦非居住者買主に対して、宅建業法第 3 5 条第 1 項に定める事項、及び同第 3 7 条第 1 項に定める事項をいずれも行わない。

〔行為・第 3〕

- ⑨ A 社は、自己が所有する本邦不動産の売買について、売主として、台湾内において、広告を行い、A 社使用人を台湾に出張させて、当該 A 社使用人が本邦非居住者に対して説明を行う。A 社は、当該 A 社使用人に売買契約締結の代理権を授与し、当該 A 社使用人は、売主 A 社代理人として本邦非居住者である買主（以下「第 3 本邦非居住者買主」という。）との間で売買契約（以下「第 3 売買契約」という。）を締結する。なお、A 社及び当該 A 社使用人は、これら一連の行為について台湾の適用法令を遵守する。
- ⑩ A 社及び A 社使用人は、上記⑨における第 3 売買契約の成立にあたり、第 3 本邦非居住者買主に対して、宅建業法第 3 5 条第 1 項に定める事項、及び同第 3 7 条第 1 項に定める事項をいずれも行わない。

3. 当該法令の条項の適用に関する照会者の見解及びその根拠

〔照会者の見解〕

- ① B 社は、上記 2. ④及び⑤、並びに⑦及び⑧について、宅建業法第 3 条、同第 6 5 条第 1 項、同第 6 5 条第 2 項、同第 6 6 条第 1 項の適用対象とならない。
- ② A 社は、上記 2. ⑤について、宅建業法第 6 5 条第 1 項、同第 6 5 条第 2 項、同第 6 6 条第 1 項の適用対象とならない。
- ③ A 社は、上記 2. ⑧について、宅建業法第 6 5 条第 1 項、同第 6 5 条第 2 項、同第

66条第1項の適用対象とならない。

- ④ A社及びA社使用人は、上記2. ⑩について、宅建業法第65条第1項、同第65条第2項、同第66条第1項の適用対象とならない。

[見解の根拠/見解①について]

- ① 宅建業法に定める宅地建物取引業は、「宅地若しくは建物の売買若しくは交換又は宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の代理若しくは媒介をする行為」(以下「売買等行為」という。)で業として行うものであるが、売買等行為は本邦において行われる行為であることを要する(国際的適用範囲に係る属地主義)。
- ② B社が上記2. ④及び⑦において行う行為は、すべて台湾内において行われる行為であるから、かかる行為は、宅建業法第2条第2号の宅地建物取引業に該当しない。また、かかる行為が非居住者との間で行われるものであるから、宅建業法の目的(購入者等の利益の保護等)に照らして脱法行為のおそれもない。従って、B社は、宅建業法第3条による免許を受けることを必要としないし、宅建業法第35条第1項、及び宅建業法第37条第1項の適用対象とならない。
- ③ B社は、宅建業法第3条による免許を受けた者ではないので、宅建業法第65条第1項、同第65条第2項、同第66条第1項の適用対象とならない。

[見解の根拠/見解②について]

- ④ A社は第1売買契約の売主であるが、第1売買契約は代理人B社の法律行為によって成立し、A社は、契約の効力による拘束を受けるに過ぎず、第1売買契約を締結することについて事実行為を何ら行っていない。
- ⑤ 代理人B社の行為は、上記②のとおり、属地主義における域外行為として宅建業法第2条第2号の宅地建物取引業に該当しないところ、売主A社の第1売買契約による売買をする行為は、代理人B社の行為そのもの(単一の行為)であって、別の行為として観念しうるものではない。従って、売主A社の第1売買契約による売買をする行為も宅建業法第2条第2号の宅地建物取引業に該当しない。
- ⑥ 従って、A社は、免許を受けた宅地建物取引業者であるが、第1売買契約について、宅建業法第35条第1項、及び宅建業法第37条第1項の適用対象とならない。
- ⑦ 従って、A社は、上記2. ⑤について、宅建業法第35条第1項、及び宅建業法第37条第1項に違反するものではないので、宅建業法第65条第1項、同第65条第2項、同第66条第1項の適用対象とならない。

[見解の根拠/見解③について]

- ⑧ A社は第2売買契約の売主の代理人であるが、第2売買契約は複代理人B社の法律行為によって成立し、A社は、第2売買契約を締結することについて、売買の代理も事実行為も何ら行っていない。
- ⑨ 従って、A社は、免許を受けた宅地建物取引業者であり、第2売買契約の売主の代

理人であるが、第2売買契約について、宅建業法第35条第1項、及び宅建業法第37条第1項の適用対象とならない。

- ⑩ 従って、A社は、上記2. ⑧について、宅建業法第35条第1項、及び宅建業法第37条第1項に違反するものではないので、宅建業法第65条第1項、同第65条第2項、同第66条第1項の適用対象とならない。

[見解の根拠/見解④について]

- ⑪ A社及びA社使用人が上記2. ⑨において行う行為は、すべて台湾内において行われる行為であるから、かかる行為は、宅建業法第2条第2号の宅地建物取引業に該当しない。また、かかる行為が非居住者との間で行われるものであるから、宅建業法の目的（購入者等の利益の保護等）に照らして脱法行為のおそれもない。
- ⑫ 従って、A社は、免許を受けた宅地建物取引業者であり、第3売買契約の売主であるが、第3売買契約について、宅建業法第35条第1項、及び宅建業法第37条第1項の適用対象とならない。
- ⑬ 従って、A社は、上記2. ⑩について、宅建業法第35条第1項、及び宅建業法第37条第1項に違反するものではないので、宅建業法第65条第1項、同第65条第2項、同第66条第1項の適用対象とならない。

#### 4. 連絡先

電話番号 070-3870-0663

電子メール tai-abe@grp.daikyo.co.jp

以上