

不動産取引の電子化に伴う諸問題

目次

- 1 はじめに……………小川清一郎(2)
- 2 不動産取引の電子化に伴う専門家の役割……………大杉麻美(3)
- 3 イギリスの不動産取引と電子化の現状と課題……………浜島裕美(11)
- 4 ドイツの不動産取引制度
ー電子化に向けたプロセスー……………小川清一郎(22)
- 5 オランダにおける不動産取引の電子化……………柴 由花(38)
- 6 まとめ……………小川清一郎(45)

1 はじめに

小川清一郎¹

インターネット、スマートフォンの利用拡大に伴って、インターネット上での消費者向け不動産検索サイトによる情報提供サービスの重要性は大きくなると考えられる。他方、不動産登記の電子化など、不動産情報の電子化も進められ、さらに、電子署名法やIT書面一括法の整備や暗号鍵などが開発されており、不動産取引をめぐる電子化の環境は整いつつある。不動産取引は、高額かつ取引において複雑な契約を要する商品特性のため、現在、消費者向けのインターネット利用は広告・紹介に留まっているものの、不動産の流通についても、今後、電子商取引が増えることも想定される。不動産取引の場合、専門的、総合的判断を要するため、専門家の介在が不可欠であると考えられているところ、こうした不動産取引の電子化の下で、従来の不動産取引に関する法整備には改正が必要になると考えられる。

不動産取引の電子化に関しては、第一に、不動産情報の透明性が必要である。買主にとって、どのような物件か、事前に十分な情報が提供され、それに基づき購入の是非を判断する必要があるが、それが不完全である。また、土地については公示価格や不動産公示制度などの公的情報が整備されているが、不動産情報に関する法整備の必要があると考えられる。

第二の問題は、不動産取引の電子化における仲介業者による重要事項説明である。不動産取引の電子化によって、不動産情報は効率的に消費者が入手することは可能となるが、一般消費者にはその情報の妥当性の判断が極めて困難であることから、むしろ専門家の役割が重要となるようにも思われる。

第三の問題は、不動産取引の電子化により、消費者が損害をこうむった場合にどのような救済策があるのか、従前のシステムでは想定できない問題も少なくない。とりわけ相対取引においては、かかる救済が必要となる場面が増えるものと考えられる。

そこで、本研究では、不動産取引の電子化に関して法的視点から検討し、外国法との比較を通じて、わが国への政策提言を行いたい。比較にあたっては、フランス、イギリス、ドイツ、オランダの不動産取引の法制度の研究を行う。特にオランダについては、オランダ王国デルフト工科大学建築学部フレッド・ホブマ准教授との比較研究を通じて、オランダの制度を明らかにする。

¹ 明海大学不動産学部教授

2 不動産取引の電子化に伴う専門家の役割

大杉麻美²

2.1 はじめに～電子取引の現状

「電子消費者契約及び電子承諾通知に関する民法の特例に関する法律」(平成13年法律第95号)が、同年12月25日施行されてから約10年が経過した。本法は、電子商取引などにおける消費者の操作ミスの救済と、電子商取引などにおける契約の成立時期の転換を主な内容とする。特に前者については、いわゆる「インターネット通販」等、事業者が設定した画面上で消費者が契約の申込みを行う契約における消費者の入力ミスなどを対象とする。インターネット等による契約の申し込みについては、単純な入力ミスにより契約が成立する場合もあり、このような場合にまで契約の有効性を認めるとすれば、消費者が不当な損害を被ることとなる。

電子消費者契約は、「電子的な方法により締結された契約のうち、①BtoCで、②パソコン等を用いて送信される消費者の申込又は承諾の意思表示が、③事業者などの設定した画面上の手続きに従って行われる契約」である³。この点、消費者の錯誤としては、「①申込内容を入力せずに、申込をするか否かだけを判断するような申込画面で、申込ボタンをクリックするつもりがなかったのに、操作ミスによって誤って申込ボタンをクリックしてしまう場合、②申込内容を入力する画面で、1個と入力しようとして、操作ミスによって11個と入力してしまい、そのまま申し込みを行ってしまう場合」等をあげることができる。事業者が設定した画面において、消費者が積極的に事業者側の提供する確認措置を不要と選択した場合には、本法は適用されない⁴。

わが国における電子商取引の市場規模は、年々拡大の状況にあり、2011年現在では、8.5兆円と、前年比8.6%増の状況にある。また、小売・サービス業における値(EC化率)についていえば、約2.8%と、前年比約0.3ポイント増の状況にある⁵。特に、小売業については医薬化粧品小売、衣類・アクセサリ小売、食料品小売においては、対前年度比20%となっている。これに対し、不動産業の分野についていえば、BtoB市場において規模の拡大がみられている。建設・不動産業では、2010年度と2011年度を比較すると、EC(電子商取引)市場規模が10%以上上昇しており、EC化率についても5.5%から6.1%に上昇している⁶。

² 明海大学不動産学部教授

³ 経済産業省商務情報政策局情報経済課「電子契約法について～電子消費者契約及び電子承諾通知に関する民法の特例に関する法律～の施行に当たって」(平成13年)6頁。

⁴ 前掲(1)9頁。

⁵ 「平成23年度我が国情報経済社会における基盤整備」(電子商取引に関する市場調査) (http://www.meti.go.jp/policy/it_policy/statistics/outlook/240828shusei%20bessi1H23ECchosakekkayoushi.pdf, 2013年12月8日現在)1頁。

⁶ 前掲(3)4頁。

これに対しフランスでは、電子商取引は、デジタル経済における信頼のための 2004 年 6 月 21 日法(LCEN)第 14 条において、「電子的手段を利用して、人が遠隔で品物やサービスを提案又は提供する経済活動」と規定される⁷。本法は、販売促進、契約、消費者保護に関し定められている。電子取引には、BtoC、BtoB の取引に限定されず、CtoC、BtoG 又は BtoA(民間企業と政府との電子取引)も含まれる。

また、他にもフランスには、全ての遠隔販売を対象とする法律、電子商取引法、IT と自由に関する法律等の政府により法規制があると同時に、事業者団体の自主規制もある。

フランスにおける通信事業の協会としては、FEVAD(仏通信販売事業者協会)があり、約 500 社の事業者が加盟している⁸。

BtoC の電子取引においては、事業者側の情報は必ず表示することが義務付けられ、消費者のデータの入力の際のミスを特定し、修正可能な注文プロセスを採用することとされている(民法典 1369-5 条)。消費者法典では、第 121-81 条において、「販売及び保証の条件、単価表、価格の割引、支払条件、配達条件、個人情報保護に関する表記」に関する情報提供が義務付けられる⁹。さらに、事業者と消費者との権利義務関係について重大な不均衡がある場合には、濫用条項が適用される。濫用条項には、グレー条項リストとブラック条項リストがあり、前者は濫用が推定され反証の余地があるが、後者は反証の余地のない条項である¹⁰。

ところで、我が国において不動産分野について電子商取引を導入することの可能性は、「不動産市場の活性化、消費者の利便性の向上、十分な説明による消費者保護の充実、不動産仲介業者の経営の効率化、宅建主任者の多様な働き方の実現」の見地から、提案されているところ、現行の不動産取引では、宅建業法 35 条において、契約の前に対面で書面を交付して重要事項説明を行なう必要があるとする。直接対面販売の義務化により、現在の契約は、消費者側の都合で土曜日曜に多く行われたり、本来、重要事項説明には多くの時間を要するところ、簡単に行われることにより、重要事項を含む契約内容そのものに対する十分な理解がなされないまま契約を締結してしまう場合も発生する¹¹。仮に、電子商取引が不動産分野において認められるとすれば、このような弊害は解消されるであろうか。本稿では、主に、不動産取引にかかる専門家の役割を中心に、不動産取引における電子化の可能性を探るものである。

⁷ ALTANA(Société d'Avocats a la Cours de Paris)「フランスの E コマース」3 頁。

⁸ パリ駐在員報告「フランスの電子商取引に関する状況 消費者の信用確保による市場の拡大」(<http://home.jeita.or.jp/is/committee/infopolicy/f-office/paris0604.pdf>、2013 年 12 月 8 日現在)1 頁。

⁹ 前掲(5)7 頁。

¹⁰ 前掲(5)8 頁。なお、不動産については、インターネット上での不動産の販売に関する濫用条項委員会(CCA)勧告 No07-02 がある。

¹¹ 一般社団法人新経済連盟「不動産のインターネット取引の実現に必要な規制改革」(2013 年)(http://www.kantei.go.jp/jp/singi/it2/senmon_bunka/kaikaku02/siryou1_1.pdf、2013 年 12 月 8 日現在)18 頁。

2. 2 宅建主任者の役割～重要事項説明書の電子化

わが国における不動産取引の電子化については、契約締結前に行われる重要事項説明とあわせて交付される重要事項説明書の電子化と、不動産取引そのものにかかる契約の電子化を考慮する必要がある。現在では、重要事項説明の合理化を含む、書面の電子化について問題が提起されている。

宅地建物取引業法 35 条は、消費者に対して重要事項の説明を契約前に義務付けるところ、これについては、消費者にとってみれば、「説明項目が多岐にわたる上に説明時間も長時間となるため、購入者などが契約締結をするかどうかを判断する上で何が重要かがかえってわかりにくくなっているのではないか」との問題があげられている、重要事項は不動産購入にあたって、契約の成否を左右するような重要な情報であるため、「購入者等が実質的に情報の持つ意味を認識し、理解した上で判断したかどうか重要」とされる¹²。

そのため、事前に対面で消費者に詳細な説明を行うことが必要とされるが、上記のようなデメリットを考慮して、「一般の購入者等が書面の記載を読めば十分に理解できると思われる項目を統一的に選定し、そのような項目については、購入者等の同意がある場合には、取引主任者による重要事項説明を省略」することの可能性について提言されている。

重要事項説明を合理化すれば、「購入者等が真に確認したい事項、理解が不十分な事項を中心に説明を受けることが可能となり、購入者等の重要事項説明の内容に関する理解がもっと深まることが期待される」とされ、対象項目として、電気・ガスなどの物件の属性の明示に関連する項目があげられている¹³。

また、あわせて、重要事項説明書の「事前交付書面の電子化」についても政策提言されている。パソコンの普及に伴い、対面による取引に限らず、電磁的方法をもって書面が交付されたり、あるいはインターネットの回線を利用しての重要事項説明の可能性をあげることができる。重要事項説明書を事前に電子メール等により交付することについては、「迅速で簡易な書面交付や記録・保存を可能とし、関係者の負担軽減が期待される」とするものである¹⁴。

この点、事前に電磁的手法により重要事項説明書を交付するにあたっては、「電磁的な措置は電子メールや CD-ROM 等を利用し、購入者などによって受取、記録、保存が容易であるとともに、紙媒体にも出力できることが必要」である。また、消費者が同意した事項については取引主任者の説明を省略することができる項目も設定するべきとし、この項目には、「法令上の制限、電気・ガス等の整備状況など、広告や現地調査などで確認できた項目」

¹² 「重要事項説明制度に関する論点」(<http://www.mlit.go.jp/common/000028833.pdf>, 2013 年 12 月 8 日現在)1 頁。

¹³ 前掲(10)2 頁。

¹⁴ (社)近畿圏不動産流通機構 市況レポート「ズームイン 不動産取引をめぐる新たな政策方向」(2010 年 2 月)(<http://www.kinkireins.or.jp/rte/No.36.pdf>, 2013 年 12 月 8 日現在)3 頁。

などがあげられている。

なお、「特に、電磁的記録に不慣れな購入者等に配慮し、電磁的措置による交付に先立って購入者等の了解が得られない場合は、紙媒体での配布を行なうべき」とされると同時に、説明を省略する場合には、消費者の同意確認の手続きをできるだけ簡素化することが重要であるともされている。なお、重要事項説明の合理化によっても、宅建業法 47 条 1 号の適用を排除することはできないとされている¹⁵。

ところで、わが国の不動産取引関連の法律は、フランス法を継受して制定されている。

フランスにおける不動産取引は、不動産仲介業者(agent immobilier)がかかわる。その他にも公証人(notaire)が関与し、「①相手方の探索、②契約内容に関する交渉、③契約の成立、④契約の履行」が行われる。また、「②段階において、売買への準備契約(contrats préparatoires)として、売買予約(promesse de vente)あるいは売買の仮契約(compromis de vente)が結ばれることが少なくないが、不動産仲介業者はかかる書面の作成にも関与する」とされている¹⁶。

この点、フランスにおいては、不動産仲介業者に関する法律をあげることができる。1958 年 12 月 16 日政令 58-1229 号が、はじめての行政法規であり、本政令は、不動産売買・賃貸の媒介業務を対象とし、報酬の前払い、取引当事者の一方から他方に支払われる金銭等の受領等を規定していた。その後、1960 年 6 月 21 日法律 60-580 号によって、不動産管理業が新たに規制対象とされるとともに、消費者との間で、「書面による授権契約 Mandat を締結すること」が義務付けられた。その後、1970 年 1 月 2 日法律 70-9 号、1072 年 7 月 20 日政令 72-678 号(法律 60-580 号を踏襲)と、不動産関連の行政法規が制定・改正されている¹⁷。

2006 年 7 月 13 日住宅政策法(法律 2006-872 号)では、法律 70-9 号及び法律 72-678 号が改正され、「消費者たる依頼者を保護する観点から、不動産業者のために、相手方の発見・紹介、相手方との交渉等の業務を行う従業員の資格、権限を顧客に対し明確にする措置」が講じられた¹⁸。

¹⁵ 社会資本整備審議会産業分科会不動産部会「中間とりまとめ」(平成 21 年 4 月)参照。なお、現在、社団法人全国宅地建物取引業協会連合会・社団法人全国宅地建物取引業保証協会では、不動産取引基本法の創設が提言されている。これによれば、第 9 条において、国は、不動産取引における取引当事者の安全安心のため、不動産取引に関する情報を取引当事者が迅速かつ容易に取得できる環境を整備するとともに、これらが複雑かつ専門性の高い情報であることに鑑み、専門的知識を有する人材を活用し、適正に活用するために必要な施策を講ずるものとするとして規定され、第 10 条において、国は、不動産取引における取引当事者の安全安心の確保、適正な不動産価格の形成及び不動産の流通性の向上を促進するため、不動産取引において専門的知識を有する人材の確保、養成及び資質の向上に必要な施策を講ずるものとする。不動産取引の電子化に伴い、さらなる人材の確保と研修が必要であることは言うを俟たないであろう。

¹⁶ 松尾弘「フランスの不動産取引における仲介業者(l'agent immobilier)の役割と責任」経済と貿易(1993 年)31 頁。

¹⁷ 河井睦朗「フランスの宅地建物取引関係法令等の紹介(1)」RETIO70 号(2008 年)71 頁。

¹⁸ 前掲(15)72 頁。

フランスにおける不動産仲介業者は、「契約の両当事者に対して、情報および助言を与える義務」を負い、助言の内容は、「たんに事実を伝えるのみならず、起こりうる結果への注意を促すことによって当事者を啓蒙する義務を含む」とされている¹⁹。

なお、フランスにおいては、不動産取引に当たり、公証人が関与する場面も多い。この点、わが国においては、契約書作成も含めてすべて不動産業者が行う。仮に、不動産取引に電子契約が導入された場合、インターネット回線を利用して、宅建主任者が消費者に重要事項を説明することが想定される。また、契約書についても、一旦電子メール等を利用して消費者に送付し、消費者が確認をするということになるだろうか。そうとすれば、消費者が不動産業者以外に、契約の内容やその有効性について確認する手段を講じる必要があるだろうか。以下の章では、フランスにおける公証人の制度を参考に、わが国における公証人関与の可能性を考察する。

2. 3 公証人の役割

フランスにおける公証人は、「契約に真実性を付与する公署官」である²⁰。公証人は、原本寄託公正証書(acte en minute)及び原本返還公正証書(acte en brevet)を作成し、公証人が作成した証書は、「証拠力(force probante)が高く、さらに執行力(force exécutoire)が付与される²¹。

公証人は、不動産関連の分野では、「抵当権の設定行為(art.2158)、抵当権抹消(art.2158)、居住を目的とする建築予定不動産の売買、居住を目的とする建築予定不動産売買の建物完成の確認、不動産の買取り留保付きの賃貸借(location-accession loi n° 84-595 du 12 juillet 1984)等」の業務を担当する²²。

その他、公証人は、不動産の売買に当たり、「売手と買手の仲介・斡旋」を行う²³。公証人は、「受任者としての慎重と努力の義務(obligation de prudence et de diligence)」を負う一方、「不動産の売却または購入希望者からの委任(mandat)に基づくものであり、明白な約定がなければ契約相手方の探索に限定され、委任者を代理してこの相手方と交渉したり、委任者の名において約束をする権原は含まない」とする²⁴。

なお、公証人は、依頼人に対して契約内容に関する説明・助言義務を負う。公証人が助言・説明すべき内容として判例では「合意の及ぶ範囲、当該法律行為の効果、無効・取消の可能性とその原因、追奪責任の可能性、公正証書作成後なすべき手続、法律行為の税に関する事柄等」であるとする²⁵。公証人の助言義務は、「当事者を啓蒙し、彼らの利益が守

¹⁹ 前掲(14)34頁。

²⁰ 松川正毅「フランスにおける公証人と紛争予防」公証法学 33号(2003年)3頁。

²¹ 前掲(18)7頁。

²² 前掲(18)9頁。

²³ 前掲(18)10頁。

²⁴ 前掲(14)41頁。

²⁵ 前掲(18)13頁。

られるかを確認し、関連する権利義務を教示し、契約により生じる効果を説明し、生じうるチャンスをリスクを明らかにし、当事者の意思を実現するために法律が要求する注意を教示する義務を負う」のである。そのため、公証人の負う助言義務は、「有効性(varidité)だけでなく、実効性(efficacité)も確保されなければならない」とされている²⁶。

公証人が担当する、不動産関連の業務は業務全体の 45%であるとされており、次に、家族関の証書の作成が業務全体の 29%である。公証人が不動産関連の業務を担当することにより、「不動産市場の幅広い知識を有する結果、嘱託人の求めに応じて交渉の局面を通じ売買成立のため十分なサービスを提供できる」とされている²⁷。

かつて、不動産取引の際に、公証人は、「地主層からその財産の管理・運用の一切を任せられ、彼らの助言者・代行者」であったが、大戦直後には、「開発業者や建築業者側の需要に応えることを第1の任務」としていた。公証人の関与は、1995年1月4日「土地公示改革のデクレ」第4条により、不動産取引へ間接的に関与することが規定されているが、実際には、不動産仲介業者が不動産取引に関与する状況が続いていた。

しかしながら、公証人の本来的な業務は、不動産売買契約の準備段階から積極的に関与し、「土地の利用規制、取引規制、税制その他の行政法規についての専門的知識を高めて、当事者に有益な助言を与え、また、契約の内容と諸手続の適法性と敵式性を担保することをもって、紛争発生前の裁判官としての役割」を果たすことであろう²⁸。

この点、公証人は、不動産取引にあつては、「当事者の人的同一性、行為能力ないし処分権能の制限の有無、夫婦財産制、代理権の有無、目的物の同一性、物理的状況、土地利用規制の有無と内容、すくなくとも過去30年間にわたる権利関係の変遷と現況、区分所有建物に関する規約及び管理組合への負債の有無を調査し、先買権者への通知および行政上の許認可の申請および、場合によって、融資手続きを代行」することを行う。

この調査は、一定の期間をかけて行われ、その後公正証書が慎重に作成される。これは「当事者の無知につけこんだ不当な条項がもぐりこむことを回避」することも理由の一つとしてあげられている²⁹。

なお、公証人は、不動産登記についても関与する。フランスにおける不動産登記は、平成17年3月7日に、オンライン申請を可能とする法律により施行された。実際のオンライン申請は2006年から開始されているところ、不動産売買については、登記申請書の提出で

²⁶ 山口齊昭「フランスにおける公証人の民事責任と紛争処理—レンヌ地方公証人評議会フランソワ・シャルル氏へのインタビューを中心に—」公証法学 36号(2006年)90頁。

²⁷ 「第10 フランス公証制度視察報告」204頁。公証人は、協議離婚の際に夫婦が不動産を所有していればこれについても清算に関する合意案を作成する。ただし、公証人が作成した書類を裁判官が修正を加えて許可することも可能であるし、公証人が作成した合意案そのものを拒否することも可能である。公証人が一方配偶者の意思のみを尊重し、他方配偶者の意思を無視して合意案を作成する場合もあることがその理由である(拙稿『フランスの離婚制度 破綻主義離婚法の研究』(2008年、成文堂)186頁)。

²⁸ 鎌田薫「フランスの公証制度と公証人」公証法学 11号(1982年)8-9頁。

²⁹ 鎌田薫「フランスの公証人—紛争予防機能を中心に」法セミ 24号(1983年)189頁。

はなく、1955年1月4日のデクレ34条1項によれば、証書または判決の謄本、抄本または写しを抵当権保存所に寄託して行われる。

オンライン申請では、証書の全データを抵当権保存所に送る。公署証書の原本は公証人事務所に保管され、郵送する謄本には公証人がサインする。これをオンラインで申請する場合には、公証人が電子署名を行う。抵当権保存吏が、寄託された証書または判決からの必要事項を不動産カードに転記する。不動産カードは1955年に導入され、「人的編成と物的編成」の双方を備える。抵当権保存所が公示する証書は公署方式のみに限られる(同デクレ4条)。不動産カードはコンピューターに保存され(FIDJI:Fichier informatisé de la Documentation Juridique immobilière)、スキャナーで画面に読み込み、デジタルデータとして保存される³⁰。

不動産カードは公証人により真正が担保されているところ、公証人には専門家としての高度な注意義務が課されている。不動産取引の電子化を導入するのであれば、不動産仲介業者のほかに、契約書の申請を担保する役割を担う専門家が必要になるだろうか³¹。

2. 4 おわりに

不動産取引の電子化にあたっては、「書面の提出・交付を義務付けている規制が電子商取引等の阻害要因とならないよう、緊急に見直しを行なう必要がある」とされており、そのためには、「電子商取引の特質に応じたルールや情報化社会の基本ルールについて、新たなルール整備を今後進めていることが必要」とされている³²。

不動産取引に当たっては、重要事項説明書の電子化と不動産契約書の電子化について検討することが必要であるが、重要事項説明書の電子化については、流通市場研究会「流通市場研究会の検討の中間的とりまとめ」(平成20年6月)においても、「(1)重要事項説明の見直し」において、「近年の情報通信技術の進歩によるインターネット利用環境の普及を踏まえて、インターネットやメール等の情報通信技術を重要事項説明の際の書面交付に活用することについて、消費者の利便を増進する観点から検討を行う必要がある」とし、また、「(1)③インターネットなどを利用した書面交付について」においても、「消費者の承諾が得られた場合にインターネットやメール等の情報通信手段を活用することは消費者の利便を増進させ、業者の業務運営の効率化を図るという観点から非常に有益な手段と考えられる」とされていたところである」とする。

不動産取引の電子化については、第1に不動産の取引がインターネットで行うことができ、インターネット回線等で物件を確認し、宅建主任者の説明を受けながら複数の物件か

³⁰ 鈴木正道「フランスの不動産公示のオンライン申請とフランスの金利規制等—フランス視察報告を中心に—」市民と法39号(2006年)18-19頁。

³¹ 鈴木正道「フランスの不動産公示のオンライン申請—オンライン化が着実に進展している制度の視察報告を中心に—」市民と法47号(2007年)では、オンライン申請の導入にあたり、司法書士の関与を提言する。

³² 総務省情報通信白書「第6節 電子商取引の円滑な普及・発展」(平成25年)111頁。

ら 1 つの物件を選択し契約することが可能になるメリットがあるとする。第 2 に、重要事項説明を受けるために店に赴く負担が軽減され、また、自宅にて都合の良い時間帯に重要事項説明をうけることができるメリットがあるとする。第 3 に、インターネット回線などを活用することにより、消費者が納得するように時間をかけて重要事項説明をすることが可能となるメリットがあるとする。第 4 に、不動産仲介業者が店を出さずとも、自宅で勤務することが可能となるメリットがあるとする³³。

確かに、不動産取引の電子化となれば上記のようなメリットが考慮されるであろうが、例えば、スカイプといったようなインターネットを利用した電話で物件を紹介するとして、物件内部の詳細まで紹介することが本当に可能であろうか。実際に物件の現場に足を運んではじめて分かることについて詳細な情報を消費者に届けることができるだろうか消費者は自宅で説明をうけることが可能であるが、不動産仲介業者はそのパソコンを事務所に設置するのであるか。あるいは自宅を事務所と届出をし、重要事項説明を行うのであるか。不動産取引の電子化にあたっては、メリットのみならず、デメリットを詳細に考慮したうえで導入することが望まれる。更なる具体的事例を想定した検討が必要となるであろう。また、契約の有効性をどのように担保するか、そのために、宅建主任者はどのような役割を果たすべきであるか、契約の有効性を担保するために第三者としての専門家が関与する可能性はあるか、検討する必要があるだろう。引き続き検討していきたい。

³³前掲(9)参照。

3 イギリスの不動産取引と電子化の現状と課題 ～日本との比較と提言～

浜島裕美³⁴

目次

- 1、はじめに～不動産情報の電子化に関する視点～
- 2、イギリスの不動産取引の電子化の現状
- 3、日本における不動産取引の電子化との比較
- 4、電子化のメリットとデメリット～日本の不動産取引の観点から～
- 5、まとめ

3. 1 はじめに～不動産情報の電子化に関する視点

インターネットが普及した現在であっても、ネットでは行えないか、あるいは極めて困難な取引や契約が今なお存在する。例えば、日本の企業が行う新卒採用の雇用契約はその典型例ではなかろうか。ネットで募集した後、直接面接を数回行う。直接のやりとりが合否を決める。相手が人という、極めて不安定な対象との契約であるからとも言えよう。

その点では不動産は、その個性や品質の面からは、特定性はあるものの、安定した取引アイテムであると評価できる。従って、その個性や品質などの情報は、客観的視点から分類して整理することが比較的容易であるといえる。そして、昨今は、そのような情報は電子化されて市場に公開され、インターネットなどを通じて買い手との交渉が開始されるケースも増えてきている。とはいえ、現物取引であるから、最終的には買い手に引き渡すので、その際に、事前にどの情報をどのように出せば、買い手に分かりやすいか、物件の個性が表されるか、誤解を生まないか、など、様々な配慮が必要となる。

なぜならば、売り手にとってはインターネットでの情報開示は、重要な広告媒体であると同時に、トラブルの元でもある。表現の誤りで、クレームが来ることもあり得るし、あるいは誇大広告と言われるかもしれない。また、契約済み物件を消し忘れてしまうと、おとり広告となってしまうかもしれない。つまり、ネットでの広告は、日本ではコストがかかると言ってよいだろう。

しかし、他方で、消費者はネットでの情報を求めている。手軽であることに加え、情報収集の費用が、消費者側からは安価だという理由が挙げられよう。そして、少しでも多くの情報を得ようとするが、その視点や価値観は様々であるから、1つの情報を得ても、受取手により、異なるとらえ方をすることもあり得る。そうすると、日本では不動産情報を出す側としては、ネットで提示するのは、ある程度画一化された情報、と言うことにならざるを得ない。具体的には、宅建業法の重要事項説明で必要となる主な部分を表にして、

³⁴ 明海大学不動産学部准教授

それぞれのサイトで標準化して比較しやすいようにしている他、他のサイトでも同じような項目が表になっているので、比較が容易であるという特徴がある。

ただ、このやり方は、売り手が原因のトラブルを減らすかもしれないけれども、不動産をつまらなくしてしまっている原因でもあると思う。

私は大学から機会を得て、イギリスに1年間の研修に来ているのだが、今、イギリス、特にロンドンでは住宅価格が年6%前後の上昇中³⁵、住宅の広告が大変多い。イギリスではかなりの部分で電子化が進んでいると言えるのだが、インターネットなどの電子化された情報と、従来からの紙媒体などによる情報とが、両輪となつてうまく機能しているよう思う。そこで、本論文では、イギリスの不動産情報の電子化の現状を紹介し、日本の状況との比較をした上で、電子化の点から取り入れるべき点があるかを検討する。

3. 2 イギリスの不動産取引の電子化の現状

不動産取引に関連する不動産情報としては、物件そのものに関する情報の他、契約条件、周辺環境情報、行政情報などが挙げられよう。ここでは主に、住宅の売買と賃貸に関する情報が、どのように出され、どのように電子化され、利用されているかを紹介する。

(1) 売買・賃貸物件情報

イギリスはEU加盟国であり、将来、EU離脱の可能性があっても³⁶、既にEU諸国を始め、海外からの居住者が数多く入国しており、物件情報を開示すると、外国人から打診があることも珍しいことではない。さらに、EUサービス指令による、不動産仲介業者の基準の明確化など、EUを念頭に置いた標準化がなされつつある。そして住宅の売買情報や賃貸物件情報などは、自ずと電子化され、インターネットなどで公開されている。そうした情報により、国内はもとより海外からの物件情報収集が可能となっている³⁷。

公開されている情報は、売り出し価格または家賃、地域、間取り、最寄り駅などの他、建物のタイプやポストコードあるいは通りの名称、家具付きかそうでないか、などである。

物件の写真については、物件そのもの場合もあるが、参考写真ということで別の物件の写真が掲載されていることもある。新築未完成物件の場合は、CGを用いたイメージ画像が載っている。建物の外観については、イギリスでは街並みを守るために外観の変更が規制されている地域もあり、外観と内部との印象がかなり異なる場合もあるため、外観の写真も載っている場合が多い。しかしながら、2012年のロンドンオリンピックの開催に先立ち、一部地域でこの外観規制が緩和されたため、住宅街でも新築高層マンションがロンドンの東側などに建設された。そうした地域の新築マンションでは、新しさを前面に出して

³⁵ 住宅の平均価格は、2013年9月の統計では、16万7,063ポンドで、今年4月から毎月平均で1.5%の上昇を続けている。年間では3.4%のペースである。<http://www.landregistry.gov.uk/professional>. House Price Index 参照。

³⁶ 現在のキャメロン首相は、イギリスのEUからの離脱に関して、国民投票を行うと表明している。

³⁷ さしあたり、<http://www.rightmove.co.uk> などが参考になろう。

いて、主に外国人投資家が買っているという現状である。

そのため、現在、イギリス、特にロンドンでは住宅価格が上昇し、居住用居宅としては最高額の物件が売りに出されたりしている一方で、消費者の住宅購買意欲が依然として高いという結果が出ており、売買賃貸物件情報が盛んに出されている状況にある³⁸。

(2) 不動産登記の電子化の現況

住宅の売買や賃貸がネット化されていると言っても、それらは主に民間業者の元にある情報が電子化され、インターネットなどの手段によって公開されているに過ぎない。従って、情報が不正確だったり、あるいは当初から詐欺目的で不動産物件情報を出している可能性も十分あり得る。しかし、そのようなことが多く続けば、不動産業界が消費者からの信用を失い、経済混乱を来しかねない。特に、EU 圏内では、域内での労働が認められており、それに伴う居住の権利は、**Housing Act 2004** の他、基本的人権や、衛生法などの規定と相まって、手厚いようにも見える³⁹。

ところが、先に指摘したように、現在は住宅需要が急増しており、公営住宅への入居待ちが人数に及んでいる⁴⁰。ネット詐欺への警戒が、この国ではかなり必要かと思われるのだが、それほど厳しく規制されていないようなのである。

しかし、詐欺への警戒感はかなり強くあるようで、不動産登記の申請・閲覧等のネット化については、ネット利用による登記申請等に関して、ネット詐欺への警告が繰り返し掲載されている。では、どのように登記申請・閲覧等が電子化され、詐欺への対策が取られているかを見てみよう。

まず、不動産登記の基本法は、土地登記法 (**Land Registration Act 2002**) である。この法律は、登記情報を定めるほか、申請時期、申請すべき権利者、料金、異議、効果、キャンセルなどについて定めている。

申請は、ホームページから申請書の書式をダウンロードし、必要事項を記入し、サインした上で、物件の所在地または営業場所を管轄する登記所⁴¹に、郵送で提出する。申請を不動産取引専門弁護士 (**conveyance**) が行った場合には、弁護士のサインが必要である。

³⁸ 高額物件の例として、例えば前注 3 のサイトでセントラルロンドンの物件を見てみると、2013 年 10 月には、アパート (日本ではマンション) で、1 フロアまるまるが売りに出ている。現況は 5 ベッドルームで、売却価格 6,800 万ポンド (1 ポンド 150 円として、102 億円)、賃貸する場合の価格は、1 週間 4 万 5,000 ポンド (675 万円、1 ヶ月 2,700 万円)。共用スペースを入れると 9,000 フィート平米を超えるという、非常に広い物件であるが、宣伝文句では居住用とされている。

³⁹ そのほか、貧困法 (**p00r law**) なども関連する。詳しくは、Cowan, "Housing Law and Policy" (2011 Cambridge University Press) 参照。

⁴⁰ 公営住宅への入居待ちが 2 万 5,000 人いる **Southwark** という地域では、10 月 29 日に、6 ベッドルームの物件を約 300 万ポンド (4 億 5,000 万円) で売りに出した (**London Evening Standard 29 Oct. 2013**)。行政が売りに出す物件としては最高額だそうだが、現居住者は、学生や単身世帯であり、居住権を訴える垂れ幕を掲げて争う構えである。

⁴¹ どの登記所 (**Land Register Office**) に送るのかは、<http://www.landregistry.gov.uk/professional/guides/practice-guide-51> で調べられる。必ずしも物件所在地に近い場所とは限らない。例えば、ロンドン市内の物件の登記所が、ウェールズであるところもある。

登記のタイミングだが、最初に住宅を買った時、または未登記物件を手に入れた時、あるいは相続で所有者が変わった時などである。申請義務者は権利取得者で、所有者や所有権の承継人などが申請を行う。

登記できる権利 (title) は、所有権の他、賃借権、付随権などで、登記されるとその情報は電子化され、ビジネスサービスや統計資料などに利用される。登記した後、誤りなどがあれば異議を申し立てることも出来る。

登記されている情報は、有料でだれでも閲覧できる。物件の所有者を調べるには3ポンド⁴²、物件の所在地 (title plan) については3ポンド (サンプルは文末資料参照)、洪水の危険度マップは9ポンドである。ただし、これらは裁判資料としては使えないという注意書きが着いている。住宅所有権と所在場所の正式な証明書は、それぞれ7ポンドで、これらは裁判で証拠として利用できる。

郵送申請の他、電子申請も可能である⁴³。電子申請は、e-DRS (electronic Document Registration Service) といい、現在は申請のほとんどが電子申請である。このシステムを利用するには、登記所のホームページの中の、ビジネス向け e-サービスのページ (<http://www.landregistry.gov.uk/professional/business-e-services>) で、利用登録を行う必要がある。利用手続きは以下の通りである。利用権限のある利用者が電子申請を行うと、その時間が開庁時間であれば登記所が受領と、提出漏れがないかを確認する。閉庁時間の場合は、受領を確認し、開庁時間まで保管することを確認する。次に申請手続きが開始され、完了した申請が利用者に PDF ファイルとして送られる。最後に利用者がダウンロードしたファイルの内容を確認する。なお、申請料金の支払いには、小切手か口座引き落としが用いられ、現金支払いや振り込みなどは利用されない。

電子申請では、サインは不要であるが、利用登録を行ったり、確認のためファイルをダウンロードしたりと、それなりに手間は掛かる。従って、専門家に頼む場合も多く見られ

⁴² 以下のサンプルがホームページに載っている。

REGISTER EXTRACT

Title Number : CS72510	Address of Proprietor
Price Paid/Value Stated : £128,000	
Registered Owners : Peter Andrew Bartram and Susan Helen Bartram of :	
23 Cottage Lane, Kerwick, (PL14 3JP).	
Lender : ILKINGHAM BUILDING SOCIETY	

http://eservices.landregistry.gov.uk/www/wps/QDMPS-Portlet/resources/example_register.pdf

⁴³ <http://www.landregistry.gov.uk/professional/e-document-registration-service>

るようである。

(3) 税金に関する情報

住宅を取引するに当たり、その当事者にとっては売買価格や家賃などの他にかかる諸費用の情報も重要である。中でも、一過的ではない継続的な居住に際しては、長期に及ぶ物でもあり、行政地区によって税額が異なることから、重要な情報と言える。

イギリスの不動産広告では、その地域の税金情報が載っていることが少なくない。しかしこれは、広告を見るより、行政地区のホームページを見た方がより確実と言える。

税金の仕組みが異なるため、ここでは カウンシル・タックス (Council Tax) という、住民税のようなものについて紹介する。カウンシル・タックスは、その地区に住所を持つ住民に課せられ、その税率は地区によって多少異なる。収入ベースではなく、居住している物件の評価額に基づき、バンド D が平均的価格として、A から G あるいは H までに区分けされ、それぞれの税額が定められている。日本で言うと、固定資産税に似ているが、この税金は賃貸住宅の借主にも課され、またこれが行政の福祉関連費や住民サービスに支出されるので、日本の固定資産税とは異なる⁴⁴。

実際の例は、行政区 (Borough) のホームページで容易に調べることが出来る。例えば、有名なウェストミンスター寺院は、City of Westminster という行政区にあるが、バンド A (物件評価額 4 万ポンド以下) は年間 453 ポンド 83 ペンス、バンド H (32 万ポンド超) は 1,361 ポンド 48 ペンスの税額である (文末資料参照)。さらに、実際にどの物件がどのバンドに区分けされているかも、ホームページで調べることが出来る。例えば、今私は、フラット (日本で言えばマンション) を借りているが、ここはいくつかの建物が集まった団地型で、私がいる方の一群の建物はすべての部屋が同じバンドに区分けされている。が、もう一群の建物の方は、部屋ごとにバンドが異なっている。どちらも外観は区別が付きにくいくらい似ていて古いのだが、もう一群の方がより古く、実際の不具合も出始めていて、物件評価額が部屋ごとにまちまちだと言うことが分かる訳である。さらにいえば、建物や部屋の標準価格や税額が丸わかりなので、透明性が非常に高いと言えよう。

次に、これら電子化されている不動産情報とその公開方法について日本の場合と比較してみる。

3. 3 日本における不動産取引の電子化との比較

ここでは、2で紹介した3つの情報、つまり業者などが広告の手段として掲載している

⁴⁴ カウンシル・タックスの税額等については、Department for Communities and Local Government が報告書を出している。それによれば、2013年から2014年にかけてのバンドDの平均税額は1,456ポンドで、1年前(1,444ポンド)と比較して、0.8%増税があった。
https://www.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/230925/Council_Tax_Statistical_Release_August_2013_FINAL.pdf

売買・賃貸物件、不動産登記情報、カウンシル・タックスに関する情報について、日本の場合と比較する。なお、インターネットを始め、電子化された情報についての比較であるので、紙ベースの媒体はここでは念頭に置かないこととする。

(1) 売買・賃貸物件情報の日英比較

海外からの移住者も多い割に、イギリスの不動産物件情報は、掲載されている情報が日本より少ないと言える。

まず、間取りと部屋の大きさに関する情報が少ない。日本では、面積を始め、LDK や P や WIC や、間取り図などが情報として載っているのがほとんどと言ってよいだろう。それに対して、間取り図も平米も載っていないのが標準である。そうではなく、ベッドルームの数と建物タイプが掲載されている。ベッドルームと言っても、寝室として使う必要はないのだが、これには単なる「部屋数」という意味以上のことを指す場合がある。

主にロンドンの行政区では、日本的に言えば「セカンドハウス」には高い税金をかけるという規制が行われている。イギリスでは「ベッドルームタックス」といって、ベッドルームの数が世帯構成人数を超えていると、税金がかかってくる。この基準が「ベッドルーム」であり、ベッドルームかどうかで裁判が起こされることもある⁴⁵。そのため、ベッドルーム数で間取りが説明されている。ただし、これは部屋数だけで、部屋の広さは分からない。結局、実際に自分で物件を見るか、エージェン트에頼んで、印象を写真や文章、電話などで伝えてもらうしかない。

次に、物件の古さである。古いのが当たり前のようで、気にしないのかもしれないが、ある程度古いと、水回りなどはかなり痛んでいることが多いようだ。しかしこの情報は出ていないのが通常である。この点、日本では、賃貸物件でも築年数が情報として載っていて、分かりやすく、売買や賃貸の価格の目安にもなる。

また、物件の写真については、2で述べたように、取引対象物件ではないことがある。外観や内部の写真などが載っていても、それは違う物件であるかもしれない、つまりイメージ写真なのである。従って、やはり自分で見に行くか誰かに頼むかしなければ、物件を確認する手段はない。

この点、不動産登記情報や税金情報とは大きく異なる。電子化が基本と言ってもよいくらいであるのに、取引対象物件の情報については電子化されている情報が少ない。

その代わりに、宣伝文句が載っていることが多い。業者の担当者が、その物件のウリを文章で書いている。この文章 (**description**) は、日本の不動産広告の宣伝文より長くて、物件のイメージが伝わるよう工夫されている。

つまり、取引物件の説明は、どんなに電子化して情報を出しても、結局は現物を見なけ

⁴⁵ 例えば最近では、盲目の弁護士が、2番目のベッドルームを持っているとして行政から週12ポンド徴収されたことに対して提訴し、勝訴した。その部屋は医療設備の置き場所として使っていたという主張を裁判所が認めたためである。イギリスで初の裁判例と言うことで注目されているが、他方で、たまたまその部屋が非常に狭く、ベッドルームの機能を果たし得ないためではないかという見解もある(2013年9月27日付け「METRO」新聞より)。

れば取引は成立しがたいので、無駄を省いて情報を出さないという見方も出来ると思う。

(2) 不動産登記の電子化の比較

不動産登記情報の電子化については、イギリスは日本より進んでいると言えよう。もちろん、電子申請でない手段も残っているが、窓口書類を出すなどと言うことはそもそも考えられていないようである。どういうことかということ、例えば、City of London という、ロンドンの中心地の行政区では、そこに所在する物件等の登記申請提出オフィスは、ウェールズにある。ウェールズというのはロンドンから 200 キロ以上も離れたところである。どのような契機でオフィスが決定されたのかは分からないが、それだけ離れていると、登記申請という重要書類の郵送もリスクがある。イギリスの郵便はロイヤルメールという半民間会社で、今年 9 月には株が公開され、話題になったが、郵便物の誤配や不着の割合は日本の日本郵便よりもかなり高いと言われている⁴⁶。

逆に、その点に、電子化が進む一つの経緯があるかもしれない。

まず、サイン不要という点がある。日本では、記名・押印が基本だが、サインすらいらなくした。

その代わり、電子システムの利用登録をする。利用登録では、氏名、住所、電話番号、連絡先などの個人情報を提供する必要がある。電子メールを通じて何回か情報のやりとりが行われるため、申請した本人と直接やりとりをしているのと変わらない。

イギリスの不動産登記の電子化は徹底しており、ネットのやりとりだけで申請はすべて終わる。料金の支払いも、小切手ではなくダイレクトデビットにすれば、ネットで手続きできる。

日本では、そこまで徹底できるか、検討する余地はあろう。

(3) 税金に関する情報

税金、とくにカウンシル・タックスに関する情報は、非常に手に入れやすく、さらに物件の評価額まで分かるので、調査には非常に便利である。

この点、日本では、自宅の評価額が公開されるのは好まれないかもしれない。

イギリスの行政区のホームページでは、ポストコード（郵便番号）か地図で物件を探してクリックすれば、バンドが出てくるので、大まかな評価額は誰でも調べられる。ただ、わずかではあるが、これを調べるのに利用登録が必要な行政区もある⁴⁷。犯罪抑止の観点からは、閲覧制限をかけた方がよいようにも思う。

ただ、前提として、イギリスは階級社会と言われており、どの地域にどの階級の人が住んでいるかが大体分かるという。従って、近隣同士は大体同じ階級で同じような評価額のバンドだと言うことかもしれない。

⁴⁶ 私の自宅に、他人の郵便物がよく紛れ込んでいるので、体感としても誤配の確率が高いと思う。

⁴⁷ City of London 地区は、利用登録しないと物件ごとのバンドを見ることが出来ない。

しかし、私が現に居住している団地では、隣の部屋とバンドが2つか3つも違うケースも見受けられるため、説明が不足しているのではと思われる。日本でここまで公開できるか、若干ハードルが高いよう思う。

3. 4. 電子化のメリットとデメリット～日本の不動産取引の観点から～

見てきたように、イギリスでは電子化できるものについては徹底して電子化している。電子化のメリットとしては、情報の整理、比較検討が容易であること、費用が節約できること、郵送より早いため時間の節約になること、などが挙げられよう。

他方、デメリットとしては、電子化された情報のセキュリティの問題がある。システムへの攻撃を警戒しなければならないし、利用者のパソコンのOSのバージョンなどの問題もある。さらに、電子システムを進めるためには、国民が広くコンピューターを利用できる環境と能力が必要であるから、教育とインフラの整備が求められる。

さて、では、日本の不動産取引の観点から、電子化はどのように進めていくべきだろうか、検討する。

まず、住宅の売買をインターネットだけで行うのは、現実的ではない。しかし、日本の不動産広告には、かなり詳しい情報が載っていて、見なくても契約できるように錯覚してしまうかもしれない。その点、イギリスでは、物件情報は、価格と場所、部屋数が基本で、それ以外はかなり大まかな情報しかそもそも載せていない。日本の広告には規制があるものの、詳しすぎると消費者にかえって誤解を与えかねないかもしれず、参考になろう。

次に、登記の申請である。これは、手書きの申請書を係官が入力するという、手間と人為水の発生を防止するという観点からも、メリットが大きい。また、統計資料などの情報として利用しやすく、行政側だけでなく、市民にとっても有益と思われる。申請はオンラインであるが、審査は人の目が通るので、システムチェックである。ただ、これを可能にするには、記名・押印の問題があろう。電子署名がまだ十分普及していない現在では、日本ではもう少し時間が掛かりそうである。日本の電子署名のシステムは、簡略化すべきであるが、現システムが稼働している現在では、今、変えるのは実際問題としては難しいかと思う。

そして、税金情報だが、イギリスと同じように情報を出すのは、日本では難しいのではと思う。日本では、成約価格を知ること難しいと聞いているが、イギリスでは、はじめて家を買う人が払った頭金の平均額が、統計資料にすぐに上がってくる。家をいくら買った、という話題はそれほどいやがられないそうである。しかし、基本的には税金の情報は出来るだけ公開されるべきと思われるので、公開方法を工夫するなどの措置が必要となるだろう。

3. 5 まとめ

日本とイギリスとでは、電子化に対する抵抗感が異なるところはあるだろう。また、インターネットなどを利用するシステムを用いる場合には、セキュリティの強化が求められる。イギリスでは、ネット利用のセキュリティに対して、国民が比較のおおらかなような印象である。各所に無料 Wi-Fi スポットがあり、気軽に利用されている。仕事をしている姿も見られる。この夏、オックスフォード通りは、ニューヨークを抜いて一番 Wi-Fi が利用できる通りになったと報じられていた。

それに対して日本では、ネットのセキュリティがかなり重要視されていると思われる。したがって、電子化もそう易々とは進まないだろう。電子化された情報をネットで利用できるからこそその電子化であって、ネット利用が出来なければその利便性が半減するからだ。

しかし最近では、ますます情報の電子化が必要とされてきているのは事実である。そこで、電子化が広く利用されるためには、次の2点が重要となる。

まず、イギリスの不動産登記申請の手続きのように、本人の連絡先メールアドレスと何回かのやりとりが必要がシステムを作ることである。これによって、申請者本人とのやりとりがかなり可能となってくるだろう。すなわち、システムの基本的な考え方、設計の仕方が重要と思われる。

もう一つは、必ず異議の機会を設けることである。どんなに避けようとしても、間違いや不正は起こりうる。そのとき、本人からの異議を受け付ける機会を設けることが重要である。それも、容易な手段であることが必要で、ここが複雑では意味がない。

最後にもう一つ、電子化を進めるには、国民の教育とインフラ整備が必要であることを強調しておきたい。

資料1 Westminster City Council のカウンスル・タックスとバンド

Council Services > Council, government and democracy > Westminster City Council > Council Tax Service > Council tax bands and rates

Council tax bands and rates

Council Tax valuation bands

Every property has been allocated one of eight bands according to its capital value as at 1 April 1991. This has been done by the Listing Officer for the Valuation Office Agency of the Inland Revenue. We do not decide the band of your property.

If you want to know how much council tax will cost each year for a property in Westminster you can find out the valuation band by [clicking here](#).

Once you know the band you can then look up the cost against the band using the table below.

Your Council Tax for 2013/14:

Band	Westminster City Council	Greater London Authority	Total
A	251.83	202.00	453.83
B	293.80	235.67	529.47
C	335.77	269.33	605.10
D	377.74	303.00	680.74
E	461.68	370.33	832.01
F	545.62	437.67	983.29
G	629.57	505.00	1,134.57
H	755.48	606.00	1,361.48
Increase	0%	-1.2%	-0.6%

The bands and their values are as follows:

Valuation Band	Values
A	Up to £40,000
B	£40,001 to £52,000
C	£52,001 to £68,000
D	£68,001 to £88,000
E	£88,001 to £120,000
F	£120,001 to £160,000
G	£160,001 to £320,000
H	More than £320,000

You can pay your council tax [online](#) or by [direct debit](#).

資料2 タイトル・プランのサンプル

H.M. LAND REGISTRY		TITLE NUMBER CS72510	
ORDNANCE SURVEY PLAN REFERENCE	SD4008	SECTION A	Scale 1/1250
ADMINISTRATIVE AREA CORNSHIRE: MARADON		© Crown Copyright	

This is a copy of the title plan on [date and time]. This copy does not take account of any application made after that time even if still pending in the Land Registry when this copy was issued.

This copy is not an 'Official Copy' of the title plan. An official copy of the title plan is admissible in evidence in a court to the same extent as the original. A person is entitled to be indemnified by the registrar if he suffers loss by reason of a mistake in an official copy. If you want to obtain an official copy, the Land Registry web site explains how to do this.

The Land Registry endeavours to maintain high quality and scale accuracy of title plan images. The quality and accuracy of any print will depend on your printer, your computer and its print settings. This title plan shows the general position, not the exact line, of the boundaries. It may be subject to distortions in scale. Measurements scaled from this plan may not match measurements between the same points on the ground. See Land Registry Public Guide 19 – Title plans and boundaries.

©Crown Copyright. Produced by Land Registry. Further reproduction in whole or in part is prohibited without the prior written permission of Ordnance Survey. Licence Number 100025316.

4 ドイツの不動産取引制度

—電子化に向けたプロセス—

小川清一郎

4. 1 はじめに

ドイツの不動産取引は日本と比べて複雑である。債権行為と物権行為を峻別しているの
で、債権契約とは別個に、権利を移転させるための物権行為が必要になる。債権行為と物
権行為は別個独立の行為であり、債権行為が無効であったり、取り消されても、物権行為
には影響を及ぼさない（無因性の原則）。そこで、ドイツでは、不動産における権利の設定
および移転を行なうためには、契約を有効に成立させる行為（債権行為）のほかに、権利
を移転あるいは設定させるという物権的合意と登記が必要となる（ドイツ民法 873 条 1 項）。
この物権的合意と登記が物権変動の成立要件である。不動産における権利の設定及び譲渡
に関する物権的合意は、原則として方式自由の原則が妥当する（ドイツ民法 873 条 1 項）。
しかし、不動産所有権の譲渡については、債権契約が公正証書による必要があり（ドイツ
民法 313 条）、また、物権的合意も、アウフラッシング（*Auflassung*）という形式をとる必
要がある（ドイツ民法 925 条）。このアウフラッシングとは、契約当事者が譲渡人から譲受
人への所有権の引渡に合意しているという両当事者の意思の表明である。このアウフラッ
シングは、暗黙の合意では足りず、必ず表明されなければならない。登記の電子化の前提
としてまずドイツの不動産取引プロセスを公証人の役割を中心に紹介し、さらに登記とそ
の電子化の現状を検討する。

4. 2 不動産取引制度の概要

不動産取引の中でも住宅売買取引の流れは次の通りである。消費者は住宅を購入する際、
新聞、インターネット、情報誌で第一次段階の情報を把握し、その後、不動産仲介業者か
ら物件紹介を受ける場合と売主に直接交渉する場合がある。業者が関与する取引は全体取
引の約半数である。また、住宅取引の 95%が中古住宅取引である。

不動産仲介業者は売主から販売依頼を受けると調査・査定、広告をし、買主を物件に案
内する。買主は購入希望物件を見つけ、不動産仲介業者を通じ、あるいは業者が関与して
いない場合は直接購入希望の意思を伝える。合意が成立すると、公証人に依頼し、公証人
が物件調査を行い、契約書を作成し締結に至る。

契約書は公証人が公正証書として作成し（ドイツ民法 311 条 b）、契約は公証人立ち会い
で行われる（証書作成法 17 条 2 項）。契約書作成は購入者の責任で行う（ドイツ民法 448
条）。ゆえに買主が公証人を選び、雇用し、費用を負担する。費用は売買価格の 1~1.5%で
ある⁴⁸。

⁴⁸ 費用規則に従い決められ、価格が上がるほど、比率が下がる。

住宅売買で買主と売主が別の不動産仲介業者に依頼することはほとんどなく、多くは売主から依頼を受けた 1 業者が売主・買主を仲介する。業者の仲介形態には、売主自らが買主を見つけることができない独占販売委託契約と一般販売委託契約がある。前者は、不動産業者は必ず不動産売買用データベースに登録し、宣伝する必要がある。後者はその必要はない。契約が成立すると、不動産業者は売主と買主の双方から手数料を得る。手数料は売買価格の 3%程度で、売主は払わず買主のみが払う場合もあり、州により習慣は異なる。手数料の基準は各州の不動産協会が提示しており、上限金額は法律で制限されていない。買主は住宅購入を決する前に建築士を雇用し建物調査を依頼することもあるが、殆ど実施されない。

重要事項説明の制度はない。ただし買主が証書作成について事前に十分に検討できるように、契約書の作成の 2 週間前⁴⁹に内容が届けられる（証書作成法 17 条 2 項）。契約締結後、引渡し、登記を行う。なお、民法では売買目的物に瑕疵がある場合には、追完請求権、解除権、代金減額請求権、損害賠償請求権が認められ（ドイツ民法 437 条）、追完請求権には瑕疵修補請求権も含まれる（ドイツ民法 439 条）。また後のトラブル回避のために、売主と買主は契約の中で、公証人により保証範囲を明確にする（ドイツ民法 443～446 条）。

登記は契約書（公正証書）に基づき当事者が行う。公証人も代理人も代理で行うことができる。登記は効力発生要件で公信力がある。つまり、不動産売買によって所有権が移転するのではなく、売買により所有権を移転させる義務が発生し、所有権は登記の時点で移転する（ドイツ民法 873 条・925 条）。

4. 3 仲介業者

不動産仲介業者（Immobilienmakler）には免許は必要ないが、州に登録する必要がある。また不動産仲介業を取締まる法律の条文は少なく、ドイツ民法 652 条～655 条に仲介に関する規定があるのみである。そこで不動産協会では会員資格を設け、基準を作り、一定の質を確保している⁵⁰。不動産業者の協会加入率はミュンヘンでは 50%、フランクフルトでは 15%といわれ、幅がある。なお、加入は 5 年以上の実務経験を持ち、会社組織であることが条件である。しかし、実際には、住宅取引の約半分しか業者は関与していない。業者を使わず、個人間売買が行われる理由は、仲介手数料を省略するため、あるいは、質のよくない業者に関与されたくないためである。しかし、個人間売買では売主は販売希望価格を高く設定し売却できないとか、継続して広告活動ができないとか、素人同士の交渉で問題予防能力が低くトラブルが生じやすい、等の指摘がある。

4. 4 公証人

⁴⁹ 但し、個人間売買（不動産業者が仲介をした場合も含み）では「2 週間前」は必要ない。売主が専門家である場合に情報の非対称性をうめるために消費者に「2 週間」が与えられる。

⁵⁰ 不動産業者の協会加入率はミュンヘンでは 50%、フランクフルトでは 15%といわれ、幅がある。なお、加入は 5 年以上の実務経験を持ち、会社組織であることが条件である。

4. 4. 1 公証人の責任

(1) 公証人の地位

連邦公証人法 1 条によれば、公証人の主たる職務は、法的事柄に関する証書作成にある。公証人の機能は、公的職務として特徴づけられ、公証人は、予防私法の領域でその職務を果たす。予防司法とは、個人の将来の法的利益の監護、とりわけ、将来の侵害に対する個人の利益保護として理解される。この点が、侵害された法的利益を治癒する裁判司法とは異なる。つまり、予防司法という手段は、私的な法的利益を促進させるための、多様な、将来に向けられた措置である。公証人の責任・任用方法は連邦公証人法で規定され、公証人は州で認定し任命される。連邦公証人法によると、司法試験を受け、実務研修を経て法曹資格者となり、さらに 3 年以上の実務経験を経てなる専門職で⁵¹、ドイツ全体で 8 千人余である⁵²。

(2) 公証人の職務

公証人の職務は、証書の作成である。この場合の第一の目的は、証明力ある証書の作成である。この証明力が法的安定性の本質的保障となる。また、証書作成に際しての公証人の活動の目的は、内容上完全な証書の作成にも向けられる。つまり、関係人の法律行為に関する意思の完全な実現が、公証人の活動の目的となる。この目的のために、公証人は関係人の意思を探求し、できる限り事実関係を完全に解明することを要求される。そのために公証人は法律状態を調査することになる。つまり、この法律行為で違法又は不当な目的が追及されていないか、どのような方法で法律行為の目的は達成されるか、その法律行為はどのような効力や効果を有するか、またそれはどのように展開するかなどについて、包括的に調査し、それを関係人に教示しなければならない。法的生活関係が複雑さを増せば増すほど、公証人の教示や助言が重大な意義を有することになる。公証人の教示があってはじめて、関係人の真の意思形成が可能となると考えられている。公証人は文書の作成をするが、それに伴い売買手続きの売主・買主の取決めに対する法的助言、リスクや注意事項も説明する。同時履行その他の複雑な法律関係で代金授受等が適正に実施されるように、代金を買主に代わり保管することが認められる。

3) 公証人の責任

日本の場合、公証行為は国家賠償法 1 条 1 項の公権力の行使にあたりとされ、公証人は個人責任を負わない。他方ドイツでは、公証人は独立した公職の担当者であり、公証人が職務上の義務に違反したときは、連邦公証人法 19 条によって、公証人自身が責任を負うことになる。公証人は公務員ではないので、公証人にかわって、国家がその責任を負うことはないとされる。公証人が個人で責任を負うことになるが、そのために責任保険の加入が義務づけられている。公証人は職務上の義務違反に対する責任がある。すなわち、公証人

⁵¹ 公証人となるには、ドイツ国籍を持ち、州ごとに実施される司法試験・実地研修を経て法曹資格を有することが前提となる。専業公証人は公証人候補として 3 年以上、弁護士兼公証人は 5 年以上の玄とし登録と直近 3 年以上の当該地域での実務経験が必要である（連邦公証人法 5 条～7 条）。

⁵² 2010 年で、8157 人であり、公証人の質の確保のために数量を制限する傾向にある。

は中立義務（連邦公証人法 14 条 1 項）、誠実義務（同法 14 条 2 項）、守秘義務（同法 18 条）がある。さらに、証書作成法において様々な規定が置かれている（同法 17 条～21 条）。連邦公証人法 19 条の責任が認められる要件として、①職務上の義務の違反、②保護されるべき第三者に対する損害であること、③故意または過失の存在、④ほかに賠償可能性がないこと、⑤職務違反の損害に対する因果関係を満たす必要がある。

4. 4. 2 公証人の義務

ドイツにおいては、不動産取引に公正証書の作成が必要となるので、公証人が様々な形で契約の形成に関与している。その際に、当事者の真の意思に沿うように公正証書を作成することが求められる。公証人が公正証書などを作成する場合には、大別して4つの義務が課せられている（証書作成法 17 条）。すなわち、①関与者の真の意思の探求義務、②事実関係の解明義務、③行為の法的射程に関する教示義務、④意思表示を明確に起草する義務である。さらに、特別の事情が存在し、法律行為によって一方当事者が自ら意識していない損害を被るおそれがあるときは、公証人は後見的教示義務（*die betreuende Belerungspflicht*）を負う。これは判例により形成されたものである。まずは証書作成法 17 条に基づく基本的教示義務を、次に後見的教示義務を概観する。

（1）当事者の意思の探求

公証人は、契約当事者の真意を探求し、それを証書に記載しなければならない。公証人は、一見して当事者の意思表示が一義的で、全員の意思が一致するよう見えても、決してそれだけに満足せず、当事者の真意を探求すべきである。公証人は、未経験で熟練していない人々がしばしば法的な意思表示の内容とその射程距離を見通さず、それゆえ、不明確にあるいは全く虚偽の表示をすることを考慮しなければならない。また、当事者が法的概念を用いるときにも注意しなければならない。たとえば、当事者が用益賃貸借契約（*Pachtvertrag*）を結ぼうとしているとき、まず、当事者が使用賃貸借契約（*Mietvertrag*）あるいは区分所有法に基づく継続的用益権を意図しているのではないことを明らかにしなければならない。また、不動産の一部の売買の際には、公証人は当事者にとって建物を建てる目的を考慮して特定の場所かあるいは広さのどちらが大事かを明らかにしなければならない。公証人は契約形成の際にその当事者の望んでいる目的を達成できるように当事者から求められた契約の目的を徹底的に究明しなければならない⁵³。

（2）事実関係の解明

公証人が当事者の真意を確認するためには、その基礎たる事実関係を解明しなければならない。しかし、公証人は、何らの固有の探知権能を持たず、職権による証人尋問はできず、もっぱら当事者の陳述に頼るだけである。すなわち、公証人は当事者の申立てを真実かどうか調査する必要はない。ただ、当事者が真実を述べていないという推測が具体的にある場合にのみ、さらに質問したりあるいは警告的な助言が公証人によって行われる。事

⁵³ Eike Masse, *Haftungsrecht des Notars*, 1994 Rz.17.

実の解明のための公証人の義務は原則として、方式として有効な、当事者の意思を完全に適切に再現する証書を作成するために必要とされる範囲内で存在する⁵⁴。

(3) 行為の法的な射程に関する教示義務

当事者の真意について法的効力のある証書を作成するために認められたものである。この教示は、法的射程について教示するとともに、当事者が望む目的が法律上達成できるかどうか、どうすれば達成できるか、も教示する。すなわち、行為の一般的な法的意味、意図された結果を達成するための法的要件、法律に定められた方式の必要性、法律行為の効力と効果、そして執行と最終処理についてなどが教示されなければならない。

例えば、保証に際しては、保証引受けとは、どういう意味で、どのような結果になるかを説明するとともに、保証は信頼の問題であり、債務者が債務を弁済すると信じたときだけ、保証人は保証を引き受けるべき旨を教示すべきとされる。土地売買契約に関しては、土地所有権は、アウフラッシングと登記移転があってはじめて移転すること、土地はそれまでは第三者から差押えられたり、譲渡人が処分してしまったりする可能性があること、などを教示すべきとされる。

しかしながら、連邦公証人法 17 条 1 項でいう義務には、公証人が公証した法律行為が経済的に意味があるものかどうかを助言することまでは含まれていない。それゆえ、合意された売買代金が適当か、売却された不動産が買主の目的に添ったものかどうかを審査する必要はない。他方、売却された不動産に負担がないかあるいは担保権による負担がついているかどうかという問題は、行為の経済的な射程ではなく、法的射程に関するものであり、明らかにされなければならない。税法から生じる結果も行為の法的射程に属する。しかし、判例によると、通常公証人は税に関する助言の義務を負わない。連邦公証人法 19 条（公証人は、税務署が発行する担税能力証明書を登記所に提出する必要性について助言しなければならない）についても、同条から税の教示義務は生じない。この助言義務は、どの額になると不動産取得税あるいは資本流通税が生じるのかという問題ではなく、ただ担税能力証明書が提出されなければ不動産登記簿あるいは商業登記簿において登記が実行されないということを助言する義務にすぎない。

(4) 当事者の意思表示を証明に明白かつ曖昧さのないように再現する義務

証書化する義務は当事者ではなく公証人にある。公証人は、当事者の意思表示を疑いや錯誤が生じないように明白かつ曖昧さのないように再現しなければならない。そのために証明書の構成も明白かつ一目瞭然できるものにしなければならない。たとえば、不動産取引の際に公証人はただ不動産自体を正確に表示すればよいのではなく、登記簿に登録されている負担を表示する必要がある。特に一方あるいは他方当事者の給付義務について、また特に買主が引き受けた負担あるいは売主が除去しなければならない負担については明確に公正証書に記さなければならない⁵⁵。

⁵⁴ Eike Masse, a.a.O., Rz.20.

⁵⁵ Eike Masse, a.a.O., Rz.33.

(5) 判例により発展した後見的教示義務

一般的教示義務は公証人にいつも義務づけられており、一部は明文化されている。しかし、特別な教示義務は判例によって発展してきた。この教示義務は、一方当事者が意識しない損害を被る危険があるとき、その者に教示する義務である。この特別な教示義務は連邦公証人法 14 条、証書作成法 17 条あるいは信義誠実の原則から導き出されるものである⁵⁶。

4. 5 小括

物権行為の独自性・無因性を採用しているドイツにおいて、原因行為についての有効性を審査する機関として公証人が存在しているが、物権行為の独自性・無因性を認めないわが国で、登記官以外にその有効性を審査する機関が存在しない。実際上は司法書士がその役割を果たすが、現行法上、司法書士にはそのような権限と義務を付与されていない。

ドイツでは、不動産登記に公信力が認められているため、取引に入った者を最終的に保護する制度が存在し、また、登記が所有権移転の要件となっているので、登記と実体が合致しない登記の状態が生じにくい。また、両当事者にとって、当事者の望んだ法的効果が得られるかどうかは、公証人が公正証書を作成している中で、公証人の教示義務の拡大により、両当事者の望んだ結果が得られやすい仕組みとなっている。

わが国の不動産取引において、契約は公正証書化する必要がないので公証人が不動産取引に関与する機会がない。ドイツの公証人に類似するのが司法書士だが、司法書士はドイツの公証人のような権限は認められていない。現実には契約当事者の一方が消費者の場合、ある契約条項から発生する危険を予知することは困難である。重要事項説明を行う宅地建物取引主任者はこうした問題に一定の役割を果たしているが、さらに、契約当事者が望んだ結果を得るようにするためには、法的知識と経験豊富な者の助言が必要となる。

4. 6 ドイツの土地登記制度

4. 6. 1 登記所

登記事務は土地の所在地を管轄する区裁判所 (Amtsgericht) が管轄登記所として管掌する (土地登記法 1 条 1 項)。登記事務は非訟事件に属する。区裁判所は最下級審として裁判部門のほかに登記部門が組織されており、この登記部門を登記所 (Grundbuchamt) と呼んでいる。登記所の決定、とりわけ登記の却下に対しては抗告が許されるが、登記されてしまった登記については抗告はできない。問題がある場合には登記更正請求権を行使しなければならない。

4. 6. 2 登記官

登記官とは登記法令上登記判事をいうが、登記判事の職務負担を軽減するため 1969 年の司法補助官法 (Rechtspflegergesetz) によりほとんどの登記事務が司法職の高等官吏であ

⁵⁶ Franz-Josef Rinsche, Haftung des Rechtsanwalts und des Notars, 1998, Rz II 58.

る司法補助官に委譲され、現在では司法補助官が登記判事に代わって独立して登記事務を執行している。登記判事、司法補助官およびその他の登記官吏の職務上の義務違反に対しては国家が責任を負い、登記官などが故意もしくは重大な過失による違反の場合には、国家は登記官などに対して償還請求権を行使することになる。

4. 6. 3 登記簿の編成

登記簿の編成は登記の対象である不動産を基準として編成する物的編成主義と所有者を基準として編成する人的編成主義があるが、ドイツでは日本と同様に物的編成主義を採用している。登記簿用紙は表題部 (Bestandsverzeichnis)、第一区 (Erste Abteilung)、第二区 (Zweite Abteilung)、第三区 (Dritte Abteilung) によって構成される。表題部は土地の状況を、第一区は所有権の登記を、第二区は第三区で登記される担保権に関する登記以外のその他の負担 (用益権) と処分制限の登記がされ、第三区は抵当権 (Hypothek)、土地債務 (Grundschuld) および定期土地債務 (Rentenschuld) などの担保権についての登記がなされる。なお、所有権に関する仮登記および異議登記は、第一区ではなく、第二区に記載される。

4. 6. 4 登記申請

登記の申請は、登記所に対して一定の登記を実行すべきことを要求する公法上の手続行為である。権利変動の登記または訂正のための登記はいずれも私権の保護を目的とし、かつ関係者の私的利害関係に奉仕するものである。従って、登記は関係者の申請に基づいてのみなされるのが原則である (ドイツ土地登記法 13 条 1 項)。この登記申請主義の原則の例外が職権による登記である。

自己の権利が登記により不利益を受けまたは自己の利益のために登記がなされるべきすべての者は登記を申請する権利を有する (ドイツ土地登記法 13 条 1 項)。不利益を受ける者 (登記義務者) とは、自己の登記簿上の権利が登記によって直接かつ法的に損失を受ける者である。従って、土地の移転または他物権の設定の場合の喪失的当事者は土地所有者であり、また抵当権抹消登記の場合には抵当権者である。自己の利益のために登記がなされるべき者 (登記権利者) も登記を申請する権利を有する。このように登記義務者および登記権利者はそれぞれ単独で登記を申請する権利を有している。登記の申請は任意代理人または法定代理人によってなすことができる。

登記申請は、登記許諾書が登記申請書を兼ねる混合式申請が通例であるが、登記許諾証書に登記申請意思が含まれていない場合には、純粋な登記申請書が別途作成される必要がある。純粋な登記申請書は、登記許諾証書のように一定の方式を要するものではなく、ただ書面によれば足りる。しかも、申請書の署名も自筆によることを要せず、申請者を特定しうる場合には、署名がなくてもよいとされる。

登記申請の方式についてドイツ土地登記法は何ら規定を置いていないが、ドイツ土地登

記法 13 条 2 項が「申請が登記所に受理された日時は正確に申請書に記載されることをようする」と規定しているので、申請は書面でなされなければならないと理解されている⁵⁷。

物権的合意は、原則としてアウトラッシングの場合を除き、無方式でなされるものであるから、物権的合意に代えて、登記義務者の片面的な意思表示である登記許諾を提出させる原則を採用している。このため、物権的合意そのものを書面で証明する必要はない。他方、所有権移転のために必要とされる物権的合意（アウトラッシング）および地上権の設定、内容の変更および移転（ドイツ民法 873 条、877 条、地上権法 1 条、11 条 1 項）については、登記許諾だけでは不十分であり、権利者と相手方との物権的合意を証明する必要がある。具体的には、公証人またはその他の権限を有する機関の面前で作成されたアウトラッシングが正本または認証済謄本で登記所に提出されなければならない（ドイツ土地登記法 20 条）。

ドイツ不動産登記法 13 条の登記申請主義の原則によって、登記申請人は登記手続において登記の根拠となる、登記基礎のすべてを登記所に提出しなければならない⁵⁸。登記の基礎とは、登記のために必要な意思表示または登記のその他の要件のことをいう。

登記許諾およびその他の登記に必要な意思表示は、公正証書または公証証書によって証明されなければならない（ドイツ土地登記法 29 条 1 項）。ここでいう登記に必要な意思表示とは、純粋な登記申請およびその登記申請代理を除き、登記法の規定により、登記のために必要なすべての意思表示をいう。

ドイツ不動産登記法 29 条で定められている証書は登記所に原本、正本または認証された謄本でもって提出することができる。一方、公証証書は、私文書で作成された、登記に必要な意思表示についての表意者の署名が真正である旨を公証人によって認証された書面であるから、原則として、登記所には原本で提出される。公正証書の認証済謄本は正本と同様に証書の内容を証明するものである⁵⁹から、公正証書または公証証書の認証済謄本の提出によってその内容を証明することができる（ドイツ土地登記法 29 条 1 項）。

登記申請がなされた場合、登記所に、個々の登記申請が到達した時点により、権利の順位が決定するため（ドイツ土地登記法 17 条、45 条）、いつ申請がなされたかを決定することは非常に重要である。登記申請書が登記所の受領権限を有する者に提出された場合に、申請は登記所に受理されたことになる（ドイツ土地登記法 13 条 2 項）。

ドイツ土地登記法においては、当事者出頭主義の原則は採られていないで、登記申請は郵便によってもすることができる。もし同時に郵送された郵便物の中に同一の土地・権利を目的とする複数の登記申請書が含まれている場合には、これらはすべて同時に受理されたものとみなされ、同順位で登記される（ドイツ土地登記法 45 条 1 項）。

⁵⁷ KGJ 44, 176.

⁵⁸ BayObLG 1989, 111.

⁵⁹ KG JFG 12, 60.

4. 6. 5 登記の効力

登記の効力について、第一に権利移転的効力がある。第二に推定力がある。登記の推定力とは、仮に登記が真実の権利関係と一致していない、つまり不真正な登記であっても、登記された権利は登記された者に属すると推定されることをいう（ドイツ民法 891 条）。第三に公信力がある。登記の公信力とは、権利の外観を信頼したものを保護するため、仮に登記が不実であっても、その登記を信頼して法律行為により権利を取得した者は登記されている通りの権利を正当に取得したものとみなされることをいう（ドイツ民法 892 条 1 項）。登記の公信力を認めることで、登記簿を信頼した善意の第三者を保護し、取引の安全を図るものである。公信力は法律行為による権利変動についてのみ適用されるのであって、権利変動が法律の効力によりもしくは官庁あるいは裁判所の行為に基づく場合には適用されない。他方、わが国では、登記に公信力が認められないため、登記は対抗要件にすぎない。それゆえ、登記と実体が合致しない状態が生じやすく、取引に入った者に対する保護が不十分である。

4. 6. 6 登記簿の公開

(1) 閲覧の要件

不動産登記簿が不動産取引の安全とその円滑化に寄与するために不動産の現況とその権利関係が公開されなければならない（公開の原則）。公開の原則を実現する方法として閲覧制度があり、間接的な方法として登記簿の謄本の交付制度がある。土地登記法は「正当な利益を申述する者」は閲覧ができるとするとともに、その閲覧の対象も登記簿だけにとどまらず、登記を補完するために登記簿において引用されている証書ならびに未処理の登記申請書も同様に閲覧することを認めている（ドイツ土地登記法 12 条）。

(2) 正当な利益を申述する者

ドイツ土地登記法 12 条 1 項で登記簿の閲覧は、「正当な利益を申述する者」に限定されている。正当な利益とは、法律上の利害関係よりも包括的な概念であり、申請者は状況から正当とみられる利益を有すれば足りる⁶⁰。単なる経済的利益でも足り、所有者に信用を供与するかどうかの判断のためでも閲覧できる⁶¹。債務者の占有する不動産の強制執行をする債権者や、住宅の所有者が同じ共同体の他の所有者の住宅登記を閲覧することもできる。しかし、学術的な興味や歴史的な興味では足りない。これらの者は司法官庁の許可を得て閲覧するしかない。他方、商業的な興信所や不動産仲介業者にもそのような職にあるというだけでは閲覧権はない。仲介業者が閲覧できるのは、具体的な仲介契約に基づいて請求する場合だけである。売買に興味を持ったというだけでも足りない。所有者と売買の交渉に入って初めて正当な利益が生じる。

(3) 謄本の交付

⁶⁰ KGJ 20, 175

⁶¹ KGJ 20, 173

土地登記法 12 条 2 項は登記簿だけにとどまらず、登記を補完するために登記簿において引用されている証書ならびに未処理の登記申請書も同様に閲覧することを認めている。

(4) 不服申立

登記所が登記簿の閲覧もしくは謄本の交付を拒絶した場合には、登記所の処分に対し抗告ができる（土地登記法 71 条）。

4. 7 電子登記

4. 7. 1 はじめに

ドイツでは登記簿の電子化の試みは 1970 年代に遡る。しかし、データの記入に膨大なコストを必要としたので 1980 年代に挫折する。転機となったのは 1990 年のドイツ再統一である。さらにコンピューター技術の著しい進歩で電子化が促進された。1993 年 12 月の登記手続促進法（*Registerverfahrenbeschleunigungsgesetz*）で、不動産、商業、船舶などの登記簿の完全な電子化と紙の登記簿の廃止の計画が進展した。促進法は、パイロット・プロジェクトとして、4 つの州の登記簿の転換を計画した。その嚆矢となったものがバイエルン州であり、1994 年ミュンヘンの登記所の改修に際して、登記データを紙の登記簿と平行に電子化することにした。そして、1996 年アウグスブルグ、ダッハウ、ニュールンベルグ区裁判所（登記所）の登記簿にも導入された。その後、ザクセン・アンハルト州（旧東ドイツ）、ザクセン州（旧東ドイツ）、ハンブルグ州も続いた。

2009 年、土地登記法に第 8 章が追加された。この規定により、登記申請、その他の意思表示および登記の要件についての証明を電子的に提出することが可能となった。

4. 7. 2 電子申請

電子申請においても、登記の基礎を証明するためのドイツ土地登記法 29 条に定める方式の必要性は維持されている。登記の真正を保つために、電子申請においてもドイツ土地登記法 29 条における方式が転用される。これにより公信力が保障される。

ドイツ土地登記法 29 条の要件を証書作成法 39a 条に定める電子証明に代えることを認めた（ドイツ土地登記法 137 条 1 項）。これにより登記申請書類は、電子文書として送信することが可能となった。登記に必要な意思表示に関して、電子証明あるいは電子公正証書の二つの方法により電子文書を作成することが可能である。第一の方法は電子証明である。証書作成法 39a 条に基づき、公証人は、簡易な電子証明の方式で、証書の謄本を認証すること並びに公正証書を作成することができる。謄本の認証の際には、紙形式での謄本の認証の際と同様に、基礎となる証書が、原本、正本、認証された謄本あるいは簡易な謄本であるかを確認した認証の記録を含んでいなければならない（証書作成法 42 条 1 項）。簡易な電子証明を備えた電子文書は、紙形式で認証された謄本と同様に、基礎となる証書以上の強い証明力は有していない。第二の方法は、電子公正証書である。ドイツ土地登記法 137 条 1 項に基づき、公正証書は、紙形式のほかにも、公正証書の証明力を有する電子文書と

して、作成することができる。紙形式での公正証書の作成と同様に、官公署がその職務権限の範囲内において法律が規定する方式で作成された文書、または証明力を備えた者がその法律によって付与された職務の範囲内において法律が規定する方式で作成されなければならない。

登記に必要な意思表示（登記許諾等）を含まない登記申請は、何らの方式も必要としない。登記申請には、申請者が明確であれば、自筆の署名すら要しない。純粋な申請が電子文書として、申請されるためには、当該文書が申請者の氏名を含んでいることが唯一の要件である。電子署名をする必要もない。登記に必要な意思表示を含んでいる申請（混合式申請）については、ドイツ土地登記法 29 条が適用される。

登記所へ電子文書を送信する種類および方法に関しては各州に権限が付与されている（ドイツ不動産登記法 135 条 1 項）。それゆえ、各州は、詳細を規定する際に、現存のシステム上に構築し、これを必要な限りで補うことが期待されている。また、データフォーマットについては、商業登記申請ですでに利用されている TIFF あるいは PDF/A データが利用される可能性がある。

4. 7. 3 受理

登記申請がなされた場合、登記所に個々の登記申請が到着した時点により、権利の順位が確定するため（ドイツ土地登記法 17 条、45 条）、受理時を決定することは非常に重要である。紙形式の場合、たんに、受領権限のある者のもとに到達しただけではなく、その者が開封し、登記申請書として確認したうえで、それに受領に関する記載事項を記載したときは、受理されたことになる（ドイツ土地登記法 13 条 2 項）。

電子申請の場合、紙形式に適用されるドイツ土地登記法 13 条 2 項、3 項は適用されない。すなわち、登記申請の記録の完了が、受理の基準点となる（ドイツ土地登記法 136 条 1 項）。正確な受理の時点は、電子タイムスタンプによって、申請書に記載されなければならない（ドイツ土地登記法 136 条 1 項）。電子申請の場合には、紙形式の申請と異なり、登記官の受領に焦点を合わせるのが困難であることから、異なる規定が置かれている。このように、紙形式と電子形式とでは異なる取り扱いを認めるが問題も生じる。たとえば、執務時間外に登記申請がなされた場合に、紙形式での申請は、受理権限のある者へ提出することにより受理されたことになるため、翌朝に受理されたことになる。他方、電子形式での申請は、執務時間外でも有効に受理される。これにより、電子形式での申請の方が申請者に有利になる。しかし、電子申請の可能性は、すべての申請者に開かれていることから、電子申請が有利となる場合についても正当化される。また、申請者自身は電子申請ができなくても、公証人を通じて電子申請をすることは可能であるため、本規定の正当性が認められている。

申請者にとって、登記申請が登記所に受理されたことおよび受理の時点が重要である。このため、紙形式での申請については、申請者からの請求により、受理証明書を交付しなければならない（登記事件の業務上の取扱いに関する一般令 23 条 2 項）。同様に、電子形

式での申請についても、電子証明をする必要がある。また、この電子証明は、確実な証明力を発揮するために、発信元および偽変造でないことを審査できる電子署名をともなう必要とされる必要がある（ドイツ土地登記法 136 条 1 項）。

4. 7. 4 公証人の義務

ドイツ土地登記法 135 条 1 項 2 文 1 号の規定は、州に電子文書をすべての乃至 1 ヶ所の登記所に送信する時期を決定する権限を付与している。しかし、これは、すべての関係者の電子申請を義務付けることを定める可能性を含むものではない。他方、公証人については、電子申請を義務付けることが可能である（ドイツ土地登記法 135 条 1 項 2 文 4 (a) 号）。この方法は、商業登記においても採用されたが、電子申請の効率的な導入を可能にするため、不動産登記にも利用されることになった。その理由は、第一に、圧倒的多数の申請は、公証人から提出されるということ、第二に、公証人は、商業登記で電子申請が義務付けられていることから、技術的な設備をすでに用意している点にある。

商業登記申請については、公証人は、電子的に認証された謄本およびその他の文書とともに、特定の申立てを構造的に機械で読み取れるフォーマットである、いわゆる XML 構造データも送信することが義務付けられている。これにより、裁判所は、手による入力することなく、送信されたデータを直接、編集し処理することが可能となり、決定的に効率をあげることができた。不動産登記申請についても同様に、公証人に対して、構造データの送信を義務付けることが可能であり（ドイツ土地登記法 135 条 1 項 2 文 4 (b) 号）、同様の効率化が期待されている。

4. 7. 5 登記手続における電子記録

登記簿は、すでにすべての州において自動式データとして管理されている（ドイツ土地登記法 126 条 1 項）。立法者は、登記簿が完全にコンピューターで管理された登記簿へ引き継がれた場合に、従来の登記簿を破棄することを許している（ドイツ土地登記法 128 条 3 項）。立法者は、州政府に、法規命令によって、従来、もっぱら紙形式で保管されていた書類を電子的に管理することを委任した（ドイツ土地登記法 135 条 2 項）。これにより、電子附属基本書類を、登記簿と同様に自動的に呼び出すことが可能となる（ドイツ土地登記法 139 条 3 項）。その結果、例えば、登記許諾証書を閲覧するために、登記所に実際に行く必要がなくなるというメリットがある。

電子形式での申請、登記簿の管理、附属基本書類の管理が実行された場合、登記所の決定、処分および通知も、電子的に送信されることが首尾一貫した手続となる。

電子申請を可能にする権限をこの法律は州に付与した。そのため、どのような方法で、またいつの時点から、不動産手続において電子申請が導入されるかは、州の決定に委ねられる。

4. 8 おわりに

ドイツにおいては、比較的早い時期から不動産登記制度が発達した。その理由として、フランク時代に教会の関与の下で土地所有権の相続が認められ、さらに相続共同体の所有権が分割されて譲渡されるといったことがしばしば行なわれたため、自らの所有権を他人に対して公示する必要性があったからである。その後中世に入り、都市の発達に伴って、土地取引が広範囲に行なわれるようになり、商業都市ケルンにおいて、ドイツにおいて最初の登記制度といわれるシュライン制度が生成、発展した。その後、引渡主義を採用しているローマ法がドイツ全土に継受されたことによって、ドイツにおける不動産登記制度の発展は一時妨げられたが、近代以降各州において、相続簿制度、自署制度、騰記制度、抵当権簿制度などが採用され、ついにプロイセンにおいて登記制度が採用されるに至った。このプロイセンの制度は、実体法上、所有権の移転のために合意と登記を要求し、さらに登記に公信力を認めるなど、今日のドイツの土地登記法と同様の内容を有している。このプロイセンの登記法を参考にしてドイツの土地登記法が制定されたのは1897年のことである。しかし、ドイツでは、国土の統一が相対的に遅く、各地方の独立性も強固だったため、国全体に及ぶ統一的な登記制度を構築しようとしても実現が困難であった。そのため制定当初のドイツ土地登記法は、登記制度の詳細を各州に委ねたのである。しかしそうした状態は不動産取引の発展に役立つはずもなく、1935年に至ってドイツ土地登記法はその詳細にわたって全国的な統一を見ることになった。

日本では、不動産登記法制定当初から全国にわたって統一的な登記制度が実施された。これは、明治維新を境とした国家規模の統一的な大変革に起因する。日本における近代的な不動産登記制度の実施は、政府の強力な指導力の下に行われたため、各地方でその詳細が異なるということにはなかった。

今日において、ドイツと日本の登記制度は全国レベルにおいて統一されているが、相違点もある。日本においては、1960年に登記簿と家屋台帳が一元化されたが、ドイツではまだ両者は分離されたままである。不動産の権利関係についての情報と徴税についての情報が同時に把握できる日本のシステムは便利である。さらに地図データ、公法上の情報なども盛り込むべきであるという要請が強い。今や不動産登記は、不動産の単なる権利関係を記載して公示するだけのものではなく、課税価格や公法上の制限に関する情報なども含めた総合的な情報を提供するものになろうとしている。日本とドイツにおいて登記簿のコンピューター化が進められており、現在ではオンラインの申請も可能となっている。それに伴い、不動産に関する情報を総合化・統合化してベータベース化する必要もある。

登記制度が創設された際、経済上の取引に影響を与える法規定や法律関係は主として私法的な性質を有していた。そのため、私法がより重視され、土地に関する公法的な法律関係は一般的に疎かにされることになった。1900年ごろには支配的であった自由な所有権の思想は、もはやとうてい実現可能なものではなくなっている。公法の領域の法律が絶えず登記制度を骨抜きにしており、登記簿の正当性と完全性が脅かされている現状である。登

記簿に私法の領域の事項のみを登記すべきであるという考え方は今日の土地取引にとって時代遅れのものとなっている。登記簿から読み取ることができない土地に対する負担と公法上の制限が増えており、登記簿を前提とした私法上の土地取引の安全性が脅かされている。そこで、登記簿を公法の領域の法律関係を明確にするためにも利用し、登記手続を法治国家の原則と手続法の解釈に適合させる努力が必要となる。日本では登記簿は対抗要件としての機能、ドイツでは権利創設的な機能を有しているが、登記簿により重要な機能を担わせる必要がある。

ドイツでは登記簿に対するアクセスが日本と比べて制限的である。そもそも不動産登記制度は、不動産取引の安全と円滑化のための制度であるから、登記簿は不動産取引に関与する者に対してこれを公開し、不動産について完全な情報を与えるものでなければならない。特に登記簿に公信力と認めているドイツではその内容の公開が必要になる。さらに登記簿の記載事項として売買価格情報なども含まれていない。登記制度はそもそも不動産市場の透明性あるいは不動産取引の公平性の確保に資するためであることを考えると改善の余地がある。

さらに、不動産取引市場の透明性を高め、不動産取引の活性化・効率性を図るには、権利関係のみならず、売買価格、取引不動産の特性、品質など様々な周辺情報の公開も必要であるし、その制度設計もなすべきである。他方わが国では、従来行われている地価公示価格との関連性、「一物四価」とも称される複雑な不動産価格との整合性など、不動産取引価格情報の開示を検討する前に検討すべき課題は山積している。

[参考文献]

- 明石三郎『不動産仲介契約の研究』（一粒社）昭和 52 年
『判例不動産仲介契約論』（一粒社）平成 6 年
『不動産仲介契約論』（信山社）平成 6 年
明石三郎・上原洋允・相征一・岡本正治・磯野英徳『詳解宅地建物取引業法 [改訂版]』（大成出版）平成 7 年
石川清・小西飛鳥『ドイツ土地登記法』（三省堂）2011 年
植村秀三『日本公証人論』（信山社）平成元年
岡本正治・宇仁美咲『[詳解] 不動産仲介契約』（大成出版）平成 20 年
小野秀誠『専門家の責任と権能』（信山社）平成 12 年
大場浩之『不動産公示制度論』（成文社）平成 23 年
川村俊雄「不動産仲介契約」『現代契約法体系・第 3 巻』272 頁（有斐閣）昭和 58 年
工藤祐巖「宅地建物取引主任者の責任」『専門家の責任』373 頁（日本評論社）平成 5 年
来栖三郎『契約法』（有斐閣）昭和 49 年
栗田哲男「判例から見た業者責任の動向」『現代民法研究（2）』（信山社）平成 9 年
小島浩「宅地建物取引業者の注意義務」『現代民事裁判の課題①』655 頁（新日本法規）平

成元年

後藤卷則『消費者契約の法理論』（弘文堂）平成 14 年

小西飛鳥「ドイツ債務法改正がドイツ不動産取引に与えた影響」平成法政研究 12 卷 2 号

「ドイツ不動産登記法の改正について」平成法政研究 15 卷 1 号

塩崎勤「不動産仲介業者の注意義務」『現代裁判法体系 2』355 頁（新日本法規）平成 10 年

周藤利一「不動産取引紛争に関する留意点」（不動産適正取引推進機構）平成 22 年

潮見佳男『契約責任の体系』（有斐閣）平成 12 年

出口雅久「日独における公証人損害賠償訴訟の現状」公証法学 28 号 43 頁

野澤正允「情報提供義務（説明義務）違反」法学教室 273 号 38 頁

長谷川義仁「不動産取引における売主側の説明義務違反と民法上の効果」近畿大学法学 54 卷 2 号 1 頁

松村和徳「執行証書の債務名義性に関する一考察」公証法学 21 号 51 頁

丸山英気ほか『不動産媒介の裁判例』（有斐閣）平成 11 年

山川一陽「不動産取引と不動産仲介業者の責任」『民法と著作権法の諸問題』（法学書院）平成 5 年

山崎敏彦「宅地建物取引業者の説明義務」消費者取引判例百選 65 頁

「不動産仲介業者の説明義務」私法判例リマークス 27 号 27 頁

横山美夏「契約締結過程における情報提供義務」ジュリスト 1094 号 128 頁

Bauer/Stuerner, Sachenrecht (17Auf) 1997

Fahrendorf/Mennemeyer/Terbille, Die Haftung des Rechtsanwalts 2010

Hans-Armin Weirich, Grundstuecksrecht(3.Auf) 2006

Hanns Pruetting, Sachenrecht (34.Auf) 2010

Rolf Schmidt, Sachenrecht II (5.Auf) 2011

Koziol-Welser, Grundriss des buergerlichen Rechts Band II (10.Auf) 1996

Bernd von Hoffman, Das Recht des Grundstuechkaufs 1982

Karl Heinz Schwab, Sachenrecht (21.Auf) 1987

Wolf, Sachenrecht (19Auf) 2003

登記簿の見本 第二区 (負担設定の部)

Amtsgericht Musterstadt Grundbuch von Musterstadt Band 5 Blatt 73
(Zweite Abteilung)

Laufende Nummer der Eintragungen	Lfd. Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Übertragung des Eigentums für die Stadt Musterstadt, eingetragen am 25. Mai 1998
2	1	Beschränkt persönliche Dienstbarkeit dahingehend: Die Elektrizitätswerke Musterstadt sind berechtigt, auf dem Grundstück Fernwärmeleitungen zu legen und zu betreiben. Gemäß Bewilligung vom 15. Mai 1998, eingetragen am 25. Mai 1998

Veränderungen		Löschungen	
Laufende Nummer der Spalte 1		Laufende Nummer der Spalte 1	
4	5	6	7
		1	Gelöscht am 27. März 1999

<http://www.grundbuch.de>

5 オランダにおける不動産取引の電子化

柴 由花⁶²

5. 1 はじめに

インターネットを利用して商品の売買を行うことは、今では当たり前となっている。

いわゆる電子商取引の法的な仕組みについては、わが国でもかなり整備が行われてきた。電子署名及び認証業務に関する法律（「電子署名法」）、書面の交付等に関する情報通信の技術の利用のための関係法律の整備に関する法律（「IT 書面一括法」）、民間事業者等が行う書面の保存等における情報通信の技術の利用に関する法律（「e-文書法」）が施行され、さらに、「電子消費者契約及び電子承諾通知に関する民法の特例に関する法律」（「電子契約法」）が2001年に施行されている。これらの法律により、現在ではほとんどの売買契約の電子化が法的に整備されたといえよう。

しかし、インターネットを介した不動産取引は、問題が少なくない。不動産については、高額であること、瑕疵が問題となる。また、重要事項説明をどうするかといった問題もある。それゆえに、現在のところインターネットを介した不動産取引は行われていない⁶³。

本稿では、不動産取引の電子化が進んでいるオランダを参考として、わが国の不動産取引の電子化について考えてみたい。もっとも、オランダはわが国とは不動産登記制度等、前提となる違いが少なくない。そこで、まず、わが国との違いを明らかにしながらオランダの不動産登記の仕組みを概観し、次に、オランダの不動産取引の電子化の仕組みを考察しながら、第三に、公証人の役割と不動産登記の電子化を考察する。最後に、オランダからわが国の不動産取引の電子化への示唆を得たい。

5. 2 オランダの不動産登記システム

5. 2. 1 オランダの不動産登記

不動産登記制度は、フランス法系、ドイツ法系、英米法系の3つに分かれている。

証書登記制度（System of Registration of Deeds）はフランス登記制度とも呼ばれ、土地登記の取得又は変更は、当事者が書面で契約を締結したことにより効力を生ずるが、登記しない限り第三者に対抗できない、という制度である。権利登記制度（System of Registration of Title）は、ドイツで創設され、土地の権利の取得又は変更は、これを登記

⁶²常葉大学法学部准教授

⁶³ 電子商取引に関して、「継続的取引関係にある企業同士の間を専用回線で結んで行われるクローズド EDI(Electronic Data Interchange=電子データ交換)と呼ばれる方法や客が企業のウェブ画面にインターネット経由でアクセスして商品を注文する場合が典型的な電子商取引に当たる」とし、電子契約を「電子的方法を用いて（電子メール、ウェブ画面等を利用して）締結される契約をさす」とするものに、山本豊「電子契約と民法法理」法学教室 341号 95-96頁（2009）。

しない限り効力を生じないという制度である。トレンズ・システム (Torrens Title System) は、イギリスで採用されており、登記は、権原の登記であり、登記により終局的かつ最も高いレベルで証明されるとする制度である⁶⁴。オランダの不動産登記はナポレオンによってもたらされたフランス法を継受しているが、不動産の所有権は、公証人による証書の作成によって移転することから、ドイツ的な権利登記制度の一面もある。

5. 2. 2 公法上の制限と登記情報

公的な登記制度については、オランダ民法典 3:16(2)に規定され、不動産登記については不動産登記法 (Kadasterwet) に規定されている。

現在、不動産登記を管轄しているのは、不動産登記・地籍局 (Kadaster) である。1985 以降の不動産登記にかかる情報は、オンラインで入手可能である。1832 年から 1985 年までデジタルアーカイブには、不動産登記・地籍局の職員がアクセスすることができる。

不動産登記の情報に関して、不動産登記・地籍局に登録をした専門家は、所有者、不動産の所在、郵便番号等を用いて、登記情報を検索できる。登記情報は毎月更新される。

専門家以外の個人は、不動産の所在、郵便番号から、オンラインで登記情報を得ることができるが、入手できる登記情報は専門家よりも少ない。

土地と建物は別個の不動産であるが、土地とその上の建物の売却は、土地と建物がそれぞれ個別の契約ではなく、通常 1 つの契約でなされる。土地の所有者は必ずしも土地の上にある建物の所有者ではないが、土地や建物の所有権は同一の者に帰属することが多い。

オランダでは、すべての建物と土地が登記されている。登記の項目には、所有権、抵当権、通行権として地役権、それが販売された時の価格、所在などの情報が含まれている。さらに、公法上の制限についても、登記情報として記載される。2007 年 7 月以降、公法上の制限に関する不動産登記法が施行され、登記情報を改善することで、不動産の法的地位に関する、より法的確実性を担保している。区画ごとに公法上の制限が登録され、その精度はほぼ 100%であるという。たとえば、基礎自治体による指定建造物としての建物の指定、オランダ農業・自然・食品品質大臣による自然保護地域の指定、州の執行機関による汚染が深刻な地域にする指定等である。さらに、先買権の対象となる土地を指定するための基礎自治体の決定、土地利用計画に関する市議会の決定、航空法に基づき、一定の高さ以上建設することの禁止といった事項も、公法上の制限として、登記される。土地に関する制限のほとんどは、不動産業者、公証人、基礎自治体、不動産登記・地籍局を通じて、不動産登記・地籍局で登録される⁶⁵。

⁶⁴ 黒川裕正、小山田実、窪田尚「不動産登記研究プロジェクト報告」法務省 (2004)。
<<http://www.moj.go.jp/content/000010291.pdf#search='%E4%B8%8D%E5%8B%95%E7%94%A3%E7%99%BB%E8%A8%98%E7%A0%94%E7%A9%B6%E3%83%97%E3%83%AD%E3%82%B8%E3%82%A7%E3%82%AF%E3%83%88%E5%A0%B1%E5%91%8A'>>

⁶⁵ M.J. Meijer, THE NETHERLANDS, XXVII INTERNATIONAL CONGRESS OF NOTARIES (2013).

以上から、オランダの不動産登記は公信力を持つと解されるが、ただし、相続のような法的な事実は、登記なしで法的効力を有するといった面もある。

5. 3 オランダにおける不動産取引

5. 3. 1 不動産の売買契約

不動産の買主と売主は、売買契約にあたり、仲介業者に依頼することができるが、同じ仲介業者に依頼することはできない。仲介業者は、国家資格等を付与されているわけではなく、仲介業者の専門職協会のメンバーである。仲介業者は、顧客に対して、不動産の質、価格交渉、契約条項についてアドバイスを行う。仲介業者の報酬は、法定されていないので交渉が可能である。報酬は、売買価格の 1.85% という場合もある⁶⁶。

売主は、建物の品質について買主に通知する法的義務がある。売主は、買主にとって重要な特定の性質を隠ぺいすることはできない。仮に、売主が、特定の性質を隠ぺいした場合、法的責任を負う。

買主は買主にとって重要事項を売主に質問しなければならない。買主は、いかなる目的で不動産を使用するのか、売主に明らかにしなければならない。買主が質問しない場合、不動産の質に問題があっても、それを認めたこととなる。

当事者が価格に同意した場合、契約書に署名をする。契約書の形式は法定されていないが、通常は仲介業者が提供する標準的な契約が用いられる。

契約書は、買主が銀行から住宅ローンを借りることができるという解除条件の下で、署名される。なお、契約への署名は、所有権の移転を意味するものではない。

消費者保護の観点から、住宅の売買に 2004 年からクーリング・オフが導入された。買主には 3 日間のクーリング・オフが認められており、その間、買主は理由なく契約を取り消すことができる（オランダ民法典 7:2 条 2 項）。もっとも、3 日間では短すぎるという批判や、クーリング・オフではなく公証人が強制的に仲介すべきだという批判もある。もっとも、オランダでは不動産市場が低迷しており、この制度はあまり使われていないようである⁶⁷。なお、オランダでは、不動産の売買契約の書式は特に定められていなかったが、クーリング・オフの導入に伴い、日付を確定させる必要が生じたことから、住宅の売買契約書は書面によるべきこととされている（オランダ民法典 7:2 条 1 項）⁶⁸。

⁶⁶ Hendrik Ploeger, Aart van Velten and Jaap Zevenbergen, Real Property Law and Procedure in the European Union Report for the Netherlands, at 25 (2005).
<<http://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/TheNetherlands.PDF>>

⁶⁷ Claire Souren, THE EFFICIENCY OF A COOLING OFF PERIOD, at 57-58 (2006).
<http://www.emle.org/_data/Claire_Souren_-_The_Efficiency_of_a_Cooling_Off_Period.pdf>

⁶⁸ Notaries in the Netherlands: legal professionals
<http://www.metisnotarissen.nl/fileadmin/content/documenten/METIS-Notaries_Netherlands.pdf#search='notaries+in+the+netherlands'>

5. 3. 2 不動産の電子取引

EC条約第14条第2項は、人、商品、サービス および 資本の自由な移動を保障している。域内の電子商取引の発展を各国の法制度の違いが妨げる恐れがあったことから、2000年に電子商取引指令(DIRECTIVE 2000/31/EC)が制定された⁶⁹。

オランダ民法典3編および6編には、契約法の基本原則が規定されており、電子商取引を含むすべての契約のための規制の枠組みとなっている。オランダ民法典は、上記の指令を受けて、改正された(オランダ民法典3:15d および6:227a-227d)⁷⁰。オランダ民法典では、契約において書面の作成は要求されていなかったことから、従来の紙の契約と同じく電子契約も有効であると考えられた⁷¹。

5. 3. 3 電子署名

EU指令1999/93/ECの採択により、EUでの電子契約における電子署名の利用に関するコミュニティの枠組みが確立された。

オランダは、上記の指令に基づき、2003年に、電子署名に関する法律(Wet elektronische handtekeningen)を制定した。また、民法典、通信法(Telecommunicatiewet)、経済犯罪に関する法律(Wet op de economische delicten)を改正した。

電子署名は、手書きの署名と同じ法的効力を持つこととされた⁷²。

5. 4 不動産取引における公証人の役割と不動産登記の電子化

5. 4. 1 不動産取引における公証人の役割

公証人は、法律家であり、女王によって任命され、売渡し証書を作成できる権限を持つ⁷³。

不動産の売買契約後、3日間のクーリング・オフの期間が経過し、買主が住宅ローンを利用することができた場合、公証人が、正式な売渡し証書を作成する。売渡し証書は、公証人の前で、売主と買主によって署名される。公証人は、すべて私法および公法上の制限をチ

⁶⁹DIRECTIVE 2000/31/EC OF THE EUROPEAN PARLIAMENT AND OF THE COUNCIL of on certain legal aspects of Information Society services, in the Internal Market ('Directive on electronic commerce').

夏井 高人「情報ネットワークと法(24・最終回) EU電子商取引指令と加盟各国の法制化の動向」法律のひろば 56(5) 61頁 (2003)。

⁷⁰ Diederik Stols, Benchmarking of existing national legal e-business practices, DG ENTR/04/68, at 4(2006).

<http://ec.europa.eu/enterprise/sectors/ict/files/netherlands_en.pdf>

⁷¹ *Id.*, at 5.

⁷² Corien Prins, REGULATING ELECTRONIC COMMERCE IN THE NETHERLANDS, vol 6.4 ELECTRONIC JOURNAL OF COMPARATIVE LAW, at 495 (2002).<<http://www.ejcl.org/64/art64-28.html>>

⁷³ 公証人については、公証人法(Wet op het notarisambt)によって規定されている。

チェックし、買主に土地・建物に適用される規制を伝える。公証人は、買主が土地に対する制限を認識しているかを確認する。公証人は、売主が、売却する権利があるかどうかをチェックする。

売主は、買主に住宅にかかるエネルギー効率を証明するエネルギー・ラベルを引き渡す必要がある。

買主は、購入代金を公証人に支払い、公証人は、売主にそれを引き渡す。

公証人の報酬は、自由化されている。標準的な住宅の場合、土地および建物のための売渡し証書、住宅ローンのための公正証書を公証人が起草すると約 2000 ユーロの費用がかかるが、買主はそれを支払う義務を負う。

公証人が不動産登記・地籍局に通知することで、所有権が、売主から買主に移転する。

公証人は、公正証書の内容に責任を負う。

公証人によって与えられた情報によって不動産登記が行われ、不動産登記・地籍局は、不動産登記法にしたがって、チェックを行う。

公証人の主たる義務は、契約当事者による不知を防ぐことにある。このようにオランダでは、不動産取引において、公証人が重要な役割を担っており、それはドイツと同様である⁷⁴。

オランダでは、不動産の譲渡は、公正証書によって行うことが求められているが（オランダ民法典 3：89 条 1 項）、それは、法的確実性にある。公証人は、不動産市場の規制や信頼性に関連して重い注意義務を負っている。

さらに、公証人は、不動産の買主から不動産移転税（overdrachtsbelasting）を預かり、税務署（Belastingdienst）に納税する義務を負う。

5. 4. 2 不動産登記の電子化

オランダにおいて、不動産登記の電子化はいくつかの段階を経て発展してきたが、とりわけ 2005 年から始まった電子記録によって、不動産登記の方法が大きく変わっている。

上記で見たように、オランダでは、公証人が売渡し証書を不動産登記・地籍局に通知することで、所有権が移転される。2005 年以前は、公証人が、売渡し証書を不動産登記・地籍局に郵送するか、持参する必要があった。

電子記録の目的は、手続きの簡素化と法的事項の正確化にあった。登記官は売渡し証書

⁷⁴ ドイツでは、「不動産所有権の譲渡については、債権契約が公正証書による必要があり（ドイツ民法 313 条）、また、物権的合意も、アウフラッシングという形式をとる必要がある（ドイツ民法 925 条）。このアウフラッシングとは、契約当事者が譲渡人から譲受人への所有権の引渡に合意しているという両当事者の意思の表明である。このアウフラッシングは、暗黙の合意では足りず、必ず表明されなければならない。そして、所轄官庁に同時に出頭して意思表示されなければならない。こうした一連の過程で公証人が重要な役割を果たすことになる。」。小川清一郎「ドイツの不動産取引における公証人の役割」土地総合研究 2011 年冬号 39 頁（2011）。

の整理を簡単にできるようになり、文書をスキャンする必要もなくなった。公証人は、登記局から書類を取り寄せたり、郵送したりする必要がなくなった。文書による記録の場合と法的確実性において、同等の程度が求められるが、それは適格な電子署名によって、可能である。電子署名には、手書きの署名と同様の証拠能力が認められている。

登記局は、Web ELAN というシステムを開発し、公証人はそれを使うことで、不動産登記の電子化が図られている⁷⁵。なお、Web ELAN は無料で、オランダの公証人のみが利用可能である。

5. 5 まとめ わが国への示唆

オランダにおいては、不動産の売買は、当事者の売買契約と公証人による所有権の移転という二つの仕組みが用いられ、二つの仕組みの間で公証人が、重要事項説明の義務を担っている。不動産取引において、電子署名によって電子契約が可能である。また、公証人の登記申請についても電子化が進んでいる。さらに、公証人が物件の調査をし、契約時に買主に説明をする義務は、原則として対面で行う必要があるが、電子商取引の場合、売主と買主は公正証書に署名するために公証人の事務所で会う必要はない。売主と買主が公正証書に署名をするのが、原則であるが、彼らは他人に「委任」(volmacht)することも可能である。公証人の事務員に委任することも可能であり、委任された者は、当事者を代理する。このような不動産の電子取引は、不動産登記に公法上の制限が記載されていること、また、3日間ではあるが、無条件のクーリング・オフが認められ、買主(消費者)が強く保護されていることから、可能と考えられる。不動産の電子契約については、物件の正しい情報の入手が容易であることと、売買後のクーリング・オフが整備されることが条件となろう。

他方、わが国では、中古住宅市場を活性化させることが喫緊の問題であり、そのために中古住宅を、インターネットを利用して流通させる仕組みづくりが模索されている。静岡不動産流通活性化協議会は、土地、建物、価格の3つについて安心が得られるサービス「中古住宅あんしんパック」の商品化を計画しており、土地については地盤、地中残存物、土壌汚染の有無について調査を実施する。この静岡不動産流通活性化協議会の「中古住宅あんしんパック」取組みは、住宅の品質についての情報をインターネット上で開示するものであり、さらに、インターネット上で調査済みの中古住宅をオークションしようとするものである(リアルeオークション)⁷⁶。このような取り組みは広義の電子商取引に該当する

⁷⁵ JACQUES VOS, THE DIGITALIZATION OF LAND REGISTRATION IN THE NETHERLANDS: PAVING THE ROAD FOR CROSS BORDER PRACTICES.
<http://www.cinder.info/wp-content/uploads/file/DocumentosPeru/JACQUES%20VOS-%20THE_DIGITALIZATION_OF_LAND_REGISTRATION_IN_THE_NETHERLANDS_-_pavin_the_road_for_cross_border_practices__2.pdf#search=THE+DIGITALIZATION+OF+LAND+REGISTRATION+IN+THE+NETHERLANDS%3A+PAVING>

⁷⁶わが国では、中古住宅市場を活性化させることが喫緊の問題であり、そのために中古住宅を、インターネットを利用して流通させる仕組みづくりが模索されている。同協議会は、

ものであって、物件の正しい情報の入手を容易にするためには重要である。

わが国では、重要事項説明に関しては、従来の方法に代えて電子交付が検討されているが、現状のように、物件の情報が容易に入手できず、消費者保護についても未整備なわが国では、電子署名が可能であっても不動産の電子契約を認めることには問題があると考えべきであろう。

[参考文献]

Hans Warendorf, Richard Thomas, Ian Curry-Summer , The Civil Code of the Netherlands second edition, Kluwer Law Intl (2013)

(謝辞) デルフト工科大学建築学部フレッド・ホブマ准教授より資料の提供を受けたことに深謝する。

土地、建物、価格の3つについて安心が得られるサービス「中古住宅あんしんパック」の商品化を計画しており、土地については地盤、地中残存物、土壌汚染の有無について調査を実施する。静岡不動産流通活性化協議会の取組みについては、以下のHPを参照。
<http://www.s-kyo.com/>

6 まとめ

小川清一郎

各国の不動産取引制度を概観し、電子化の状況を検討した。不動産取引において、契約だけでよいものと、厳格な様式を必要とするものがある。特にドイツの不動産取引は厳格であり、売買契約書と所有権譲渡書（アウフラッシング）と登記移転まで必要である。さらに売買契約書は公正証書の形でなければならない。これは素人の手に余るので、公正証書として契約書を作成する際に公証人の関与が必ず必要となる。公証人には様々な情報提供ならびに契約当事者に対する教示義務があるので不動産取引に伴うトラブルを未然に防ぐ結果となっている。これはフランス、オランダでも同様であり、公証人の役割は大きい。

登記制度については、フランス法系、ドイツ法系、英米法系に分かれる。オランダはドイツ法系に近い。その長短は俄かには判定できないが、権利登記制度を採るドイツあるいは英米のトレンス・システムが公信力を付与されることから優れていると言えよう。

登記制度が創設された際、経済上の取引に影響を与える法規定や法律関係は主として私法的な性質を有していた。そのため、私法がより重視され、土地に関する公法的な法律関係は一般的に疎かにされることになった。公法の領域の法律が絶えず登記制度を骨抜きにしておき、登記の正当性と完全性が脅かされている現状である。登記に私法の領域の事項のみを登記すべきであるという考え方は今日の土地取引にとって時代遅れのものとなっている。登記から読み取ることができない土地に対する負担と公法上の制限が増えており、登記を前提とした私法上の土地取引の安全性が脅かされている。そこで、登記を公法の領域の法律関係を明確にするためにも利用し、登記手続を法治国家の原則と手続法の解釈に適合させる努力が必要となる。そこで注目すべきものがオランダの登記である。柴報告にもあるように、様々な公法的規制を自治体、公証人、不動産業者などを通じて登録するシステムになっている。しかも、それが随時更新されるので実態と登記の乖離が少ない仕組みである。地図のみならず写真なども付加されており、当事者の便宜を図るものとなっている。また、イギリスの登記はカベナント（covenant）といわれる私的な規制事項も記載し、それを公示する。他方、わが国では仲介業者の重要事項説明がこうしたことを補完するが、やはり公的機関などが主導するあり方が望ましい。

さらに登記制度に関して登記を権利関係の公示の手段としてのみならず、不動産に関する様々な情報媒体としての期待は大きい。例えば、わが国でも議論され、一部実施されている価格公示機能である。不動産の価格を登記に公示して不動産市場の透明性を確保しようという動きは古くからあるが、それを先取しているのはイギリスである。イギリスでは2000年から不動産価格が記載され、公示されている。インターネットを介すれば世界中から閲覧可能である。この価格公示により不動産市場は活性化する。

こうした登記の役割への期待は大きいですが、前提として、登記が正確でなければならない。

その真正性の担保をどう図るかという問題がある。ドイツなどは公証人の関与を広くして登記の真正性を保障する。イギリスなどはトレンズ・システムを採用して、慎重に登記を進めている。日本の場合はまだ当事者と登記所まかせで不安がある。これからは不動産市場の活性化に向けて、国際標準に適合した登記制度の構築が急務である。

登記の公開についても電子化と相俟って各国進んでいる。もっとも、ドイツでは登記簿に対するアクセスが制限的である。そもそも不動産登記制度は、不動産取引の安全と円滑化のための制度であるから、登記簿は不動産取引に関与する者に対してこれを公開し、不動産について完全な情報を与えるものでなければならない。特に登記簿に公信力と認めているドイツではその内容の公開が必要になる。さらに登記簿の記載事項として売買価格情報なども含まれていない。登記制度は不動産市場の透明性あるいは不動産取引の公平性の確保に資するためであることを考えると改善の余地がある。さらに、不動産取引市場の透明性を高め、不動産取引の活性化・効率性を図るには、権利関係のみならず、売買価格、取引不動産の特性、品質など様々な周辺情報の公開も必要であるし、その制度設計もなすべきである。不動産登記が不動産情報に関するプラットフォームとなることが期待されよう。また、わが国での問題として従来行われている地価公示価格との関連性、「一物四価」とも称される複雑な不動産価格との整合性など、検討すべき課題は山積している。

不動産取引の電子化については、第 1 に不動産の取引がインターネットで行うことができ、インターネット回線等で物件を確認し、宅建主任者の説明を受けながら複数の物件から 1 つの物件を選択し契約することが可能になるメリットがある。第 2 に、重要事項説明を受けるために店に赴く負担が軽減され、また、自宅にて都合の良い時間帯に重要事項説明を受けることができるメリットがある。第 3 に、インターネット回線などを活用することにより、消費者が納得するように時間をかけて重要事項説明をすることが可能となるメリットがある。第 4 に、不動産仲介業者が店を出さずとも、自宅で勤務することが可能となるメリットがある。

確かに、不動産取引の電子化となれば上記のようなメリットが考慮されるであろうが、例えば、インターネット回線で物件を紹介するとして、物件内部の詳細まで紹介することが本当に可能であろうか。消費者は自宅で説明を受けることが可能であるが、不動産仲介業者はそのパソコンを事務所に設置するのであるだろうか。あるいは自宅を事務所と届出し、重要事項説明を行うのであろうか。不動産取引の電子化にあたっては、メリットのみならず、デメリットを詳細に考慮したうえで導入することが望まれる。

オランダにおいては、不動産の売買は、当事者の売買契約と公証人による所有権の移転という二つの仕組みが用いられ、二つの仕組みの間で公証人が、重要事項説明の義務を担っている。不動産契約において、電子署名によって電子契約が可能である。また、公証人の登記申請についても電子化が進んでいる。このような不動産の電子取引が可能なのは、不動産登記に公法上の制限が記載されていること、3 日間ではあるが、無条件のクーリング・オフが認められ、買主（消費者）が強く保護されているからと考えられる。不動産と

いう重要な財産の取引に当たっては電子媒体ゆえの問題も多いので電子取引の慎重な運用とその限界も自覚する必要がある。