

STEP 1 売買契約締結まで

不動産業者による売買を行う場合 (売主と買主が、業者を通して売買)

1. 「委託銷售契約」に署名

売主と不動産業者(以下「業者」という)の双方が委託銷售契約(不動産委託売買契約書、媒介契約書)に署名し、業者を通して不動産を売ることを委託する。

2. 「不動産説明書」を作成

業者は不動産説明書を作成する義務があり、經紀人(不動産經紀人=宅建主任者)を指定し、売主とともに説明書に署名する。また、業者が売買を仲介する際に、この不動産説明書を用い、買主に説明する。

3. 要約書および斡旋金(手付金)

業者が買主に斡旋金の支払いを要求する場合には、必ず前もってその旨を説明しなければならない。

◎買主が業者の作成した要約書に署名し、業者が売主へその要約書を提出する場合、買主は斡旋金を支払わない方式を選択することができる。ただし、買主が提出した売買条件に売主が同意した場合には、双方が「売買契約書」を締結する義務を負う。また、どちらかが違約し、契約締結ができない場合には、違約した方は、相手方に売買価格の3%以下の賠償金を支払わなければならない。

◎買主が斡旋金方式を選択した場合、業者は書面で斡旋金の目的を明確にし、売買契約が締結される場合には、斡旋金を定金(頭金)の一部として算入する。ただし、売買契約が成立しない場合には、斡旋金は無利息で買主へ返却される。

◎業者が作成した不動産説明書の内容の虚偽、不事実により、買主が錯誤を犯し、売買契約が締結できない場合には、斡旋金は直ちに買主へ返却される。

◎売主、買主双方により売買代金、その他条件が合意された場合には、売買契約を締結しなければならない。その場合、双方協議の上、地政士(日本の司法書士的な資格者)を指定して、所有権移転登記、その他手続きを行い、業者はこれに協力しなければならない。

自己売買の場合 (業者を介さない売買)

売主・買主双方が、売買価格および他の条件で合意に達した後、双方の約束に基づき「定金」(頭金)を支払い、不動産売買契約書に署名する。



POINT 所有権を明確にすること

台湾では、登記は日本と同様の効力を持ち、売主・買主双方が指定した地政士が、所有権の移転に関する手続きを行う際に、地政士は売主・買主双方が契約を結ぶ前に、「登記謄本」を申請し、所有権を明確にすることが必要となる。また、地政士は、税金の負担や、買主が銀行から融資を受ける場合はその融資金額などを予測し、売買手続きを計画する。



の手順

近年、日系企業の海外における拠点再編が活発化しており、特に工場再編の動きが顕著に見受けられるようになってきた。その際、所有資産の処分という問題を抱えている企業も少なくない。日系企業が現地の制度に則って不動産取引を行う場合、当然ながら大きく異なる取引手順について、予めおおよその流れについて把握しておく必要があるだろう。オフィスジャパン誌では、海外における不動産取引の流れについて、随時、分かりやすい形で紹介していく。今号では、台湾における不動産売買を取り上げる。

STEP 2 第一期款の支払い

不動産売買契約の締結と、初回の支払い

- 1. 売主が用意するもの**
売主は、身分証明書、印鑑および土地と建物の所有権状正本を用意する。
- 2. 買主が用意するもの**
買主は、身分証明書、印鑑を用意する。
- 3. 契約の締結**
売主・買主双方の身分証明書および土地と建物の所有権正本をコピーし、不動産売買契約書に添付して、契約の締結を行う。
- 4. 締結に関するポイント**
通常は四分割(三分割の場合もあり)による支払い金額と方式、不動産の引き渡し時期と方式、付随設備の項目、双方の権利と義務、違約および保証事項、税金の負担を確認する。
- 5. 締結時について**
契約内容の読み上げを行った後に、異議のない場合は、売主・買主双方は契約書に署名あるいは捺印を行う。業者が売買に関与している場合、その担当者も同時に署名する。
- 6. 第一期款の支払い**
買主は第一期款(初回の支払い金)を売主に支払い、売主はそれを確認する。売主と、指定した業者が署名した不動産説明書は、不動産売買契約書の付属書類となる。

STEP 3 第二期款の支払い

証明文書を用意し、関連書類に署名

- 1. 売主が提出するもの**
売主は印鑑を用意し、身分証明書類、印鑑証明および土地と建物の税金書類を地政士に渡す。
- 2. 買主が提出するもの**
買主は印鑑を用意し、身分証明書類を地政士に渡す。
- 3. 関連書類に署名**
売主は用意した「登記申請書」、「土地と建物売買移転契約書」、「土地現値申告書(申告書)」、「契税(契約税)申告書」に捺印する。
- 4. 第二期款の支払い**
買主は第二期款(第二回目の支払い金)を売主に支払い、売主はそれを確認する。
- 5. 融資銀行について**
買主は銀行からの融資を受ける必要がある場合、第二期款を支払う際に、融資の申請時に必要となる書類を提出し、融資銀行を指定する。

税金を申告する

地政士あるいは売主・買主双方は、証明書類を提出し、不動産の所在地にある税務機関に土地増値税および契税(契約税)を申告する。



STEP 4 第三期款の支払い

税金を全額支払う

1. 納税

売主は土地増値税および滞納税金を支払う。

2. 第三期款の支払い

買主は契税(契約税)、第三期款(第三回目の支払金)を支払い、売主はそれを確認する。

さらに、買主は残額の小切手を振り出す。これには、「禁止背書転讓」の文言を明記(買主は小切手に、売主にだけ使用、提示できる旨を明記)すること。あるいは、残額に相当する担保を売主に提供する。

3. 銀行融資による支払い

買主は銀行からの融資で部分的な売買金額を支払う場合、指定された日に自ら金融機関で口座を開き、「対保」(互いに保証)する。また、融資された金額は、買主経由でなく、売主が指定した口座に直接振り込まれるように手配すること。あるいは、第四期款を支払う際に、売買双方で金額を引き出す。

滞納税金を明確にし、登記を申請する

地政士は、地価税、建物税、工程受益費などの滞納の有無を調査し、納税確認およびその他の証明書類を不動産の所在地にある地政事務所に提出し、所有権移転の登記を行う。また、買主が銀行からの融資を売買金額の一部に充てる場合、抵当権設定の登記も行う。

POINT 物件の引き渡し時の注意

残債の支払いと実際の引き渡し(登記手続の完了)が同時でない場合があるので、その間の取扱いについては契約書で補完してリスクを回避すること

台湾は、古くから日系企業が進出している国の一つである。最近では、液晶、ガラス、電子部品工場等への新規投資が増えている反面、より安価な労働力を求め、他のアジア諸国へ工場を移転するケースも散見される。台湾は、不動産に関しては他のアジア諸国と比べ外資規制が緩く、登記制度なども日本の制度に似ているが、取引方法においてはフローのとおり若干の違いがあるので、参考にしていただきたい(実際の取引に際しては、個々に状況が異なるため、海外において実績のある専門業者にご相談することをお勧めする)。

STEP 5 第四期款の支払い

土地と建物の買主への引き渡しと残債決済

1. 残債決済

司法登記を完了し、売主・買主双方で当該物件を確認した後、買主は第四期款(残債)の支払いを行い、売主はそれを確認すること。売主は確認した段階で、買主に小切手の返還と付随条件の解除を行う。

売主は、土地・建物所有権(権利書)と売買移転契約書の正本、および契税書類の一枚目、土地増値税書類のコピーを買主に渡す。

買主は、土地・建物所有権と売買移転契約書および契税書類のコピーと、土地増値税書類の一枚目を売主に渡す。

2. 経費などの支払い

当該物件の土地・建物の固定資産税、水道、電気、ガス、管理、各種公共料金などは、引き渡し日以前は売主が負担すること。引き渡した後は、買主がこれらの費用を負担する。

3. 税金の負担を明確に

所有権の移転と抵当権設定時に、印紙税、登記費用、火災保険料、建物税は買主が負担する。土地増値税は売主が負担する。締約前に発生した工程受益費は売主が負担し、期日の到来した受益費については双方の了承により支払う。売買契約に関する税金などは契約の規定に従うこと。

4. 物件引き渡し

カギの引き渡しを行い、物件の引き渡しを完了する。

