

米国での不動産取引

(講師：川村真文)

1	米国の法制度	2
1-1	コモン・ロー	2
1-2	連邦法と州法	2
2	米国の不動産権	3
2-1	不動産権の特殊性	3
2-2	歴史的経緯	3
2-3	不動産(Real Estate)とは	3
2-4	不動産の権利	4
2-4-1	FREEHOLD (自由土地保有権)と ESTATE LESS THAN FREEHOLD (自由土地保有権より劣る不動産権)	4
2-4-2	PRESENT POSSESSORY ESTATES(現在権)と FUTURE INTEREST(将来権)	4
3	米国での不動産取引 (Conveyance)	6
3-1	RECORDING SYSTEM (登録制度)・・・他の権利者との関係	6
3-1-1	RECORDING STATUTE (不動産取引証書登録法)	6
3-1-2	TORRENS TITLE SYSTEM	8
3-2	保険制度	8
3-3	売買契約・・・買主との関係	9
3-3-1	不動産譲渡の2段階性	9
3-3-2	契約の形成	9
3-3-3	危険負担(Risk of Loss)	9
3-3-4	担保責任(Implied Warranty)	10
3-4	DEED (不動産譲渡証書)・・・買主との関係	11
3-4-1	Doctrine of Merger	11
3-4-2	Deed の様式	11
3-4-3	交付	11
3-5	決済(Closing)	11
3-6	その他・・・日本人(法人)が米国不動産を取得する場合	12
3-6-1	日本の外為規制	12
3-6-2	外国人による土地所有	12
3-6-3	租税	12

1 米国の法制度

1-1 コモン・ロー¹

コモン・ロー 歴史的に判例法が基本。現在では、多数の制定法が存在。

1-2 連邦法と州法

- ・ 州は、一般的な法規制を行う権限を有する。(米国憲法修正第10条)
- ・ 連邦議会は、憲法列挙の権限(米国憲法第1条第8節)²のみ行使できる。
- ・ 連邦法と州法が抵触する場合連邦法が優先する。(米国憲法第6条第2項)

不動産に関する法

- ・ 原則として州法

1 コモン・ロー

(1) 大陸法(Civil Law)と対比される英米法

大陸法：ローマ法の影響を強く受け、制定法を第一次的法源にしてきた。

英米法：ゲルマン法的伝統が基調をなし、判例法を第一次的法源にしてきた。

(イギリス、米国、カナダ、オーストラリア、ニュージーランド等のイギリス連邦諸国)

(2) 判例法

(3) エクイティと(equity)対比される用法

中世以来国王の common-law court (コモン・ロー裁判所)が発展させてきた法分野。

コモン・ローでは救済が与えられないタイプの事件であっても、正義と衡平の見地からは当然救済が与えられるべきと考えた者は、正義の源泉である国王にその旨の請願を提出した。請願を受けた大法官は、事件毎に裁量で救済を与えていた。その中で発展してきたものが、エクイティ(Equity)。エクイティの分野として発展してきたものとして、trust(信託)、specific performance(特定履行)、injunction(差止命令)などがある。

2 米国憲法第1条第8節第3項

Article I. Legislative Department

Section 8. Powers Granted to Congress

3. Commerce

“To regulate commerce with foreign nations, and among the several States, and with the Indian tribes;”

この規定の解釈として、

規制の対象が州際通商、つまり州を超えての移動や輸送である限り規制でき、

州内の行為であっても、州際通商に**実質的関連性**があれば規制でき、さらに

州際通商に影響しない州内の行為であっても、**州際通商規制のために必要**であれば規制できる。

広汎な権限が認められている。

判例法

制定法（強制収用法、土地利用法(land use law)、地域地区規制法(zoning law)、建築法規(building code)等）

- ・ 連邦法の例

判例法

制定法（Federal Water Pollution Control Act. Clean Air Act. Real Estate Settlement Procedures Act 等。）

2 米国の不動産権

2-1 不動産権の特殊性

歴史的なもの 「合理性」では説明できない。

（「合理性」に基づく経済法（会社法や証券取引法等）上の権利とは異なる。）

2-2 歴史的経緯

英国では、土地はそもそも国王のものであり、一定の service（奉仕）（軍事的役務や耕作等）を条件に国王からその保有権原が認められた。service（奉仕）の義務を負う者が否かという意味で、権原に基づく保有かどうか重要であった。³

2-3 不動産(Real Estate)とは⁴

歴史的経緯

不動産 = 土地とその附属物であり、建物は土地と独立した不動産とはみなされない。

but

ground lease（土地賃貸借）をして、lessee がその上に建物を所有する場合、コンドミニ

³ 保有の条件としての service（奉仕）が自由人のそれであるか否かで、**freehold tenure**（自由土地保有）と **base tenure**（隷属的保有態様）もしくは **villein**（隷農）的土地保有など **non-freehold tenure** の区別があった。

・ **Freehold** には、**knight-service**（騎士奉仕保有）、**socage**（鋤奉仕保有）等があったが、1660年には **knight-service** は廃止され、地代の支払などのみで軍事的役務を伴わない **socage** に転換。

・ **Non-freehold tenure** の隷農的奉仕は、より安定した保有権に発展し、**copyhold**（謄本土地保有）となり、英国の **Law of Property Acts 1922 & 1925** は、**copyhold tenure** を **socage tenure** とした。）

⁴ **Real Estate** の意味：**Land and anything permanently affixed to the land, such as buildings, fences, and those things attached to the buildings, such as light fixtures, plumbing and heating fixtures, or other such items which would be personal property if not attached.**

アムにおける個々の単位空間等は例外として取引が認められる。

2-4 不動産の権利

歴史的経緯

大陸法では所有権概念がその中心となっているのに対し、Estate（不動産権）を中心に構成される。（所有権かどうかではなく、不動産かどうかによる区別。）

2-4-1 FREEHOLD（自由土地保有権）と ESTATE LESS THAN FREEHOLD（自由土地保有権より劣る不動産権）

歴史的背景を持つ区別である。

権原に基づく占有(seisin)を有するものが Freehold であり、占有(possession)するが権原に基づく占有(seisin)を有さないものが、Estate less than freehold。

2-4-1-1 Freehold（自由土地保有権）

不動産および 不確定期限という2つの要素を有する。

(1) Fee Simple（単純不動産権）

相続人がいるかぎり、その相続人の種類を問わず承継され、存続し得る財産権。

(2) Fee Tail（限嗣不動産権）

相続人が直系卑属に限られるもの。

(3) Life Estate（生涯不動産権）

自己の生涯、または他の者の生涯保有し得る estate（不動産権）。

2-4-1-2 Estate less than Freehold（自由土地保有権より劣る不動産権）

(1) Estate for Years（定期不動産権）

土地等の tenement（保有財産）を一定期間占有する権利が、landlord（不動産賃貸人）と tenant（賃借人）の法律関係を通じて設定されることによって生じるもの。

(2) Estate at Will（任意不動産権）

Leasehold estate（不動産賃借権）の一種で、当事者のどちらかの意思でいつでも終了できるもの。

2-4-2 PRESENT POSSESSORY ESTATES（現在権）と FUTURE INTEREST（将来権）

現在占有・収益を享受できる権利（現在権）か、将来に占有・収益を享受できる権利（将来権）かの区別。将来権も、第三者に対抗でき、譲渡性を有するなどの点において、（実際に利益を享受できる以前でも）現在の物権的権利と観念される。

2-4-2-1 Present Possessory Estate (現在権)

2-4-2-1-1 Fee Simple (単純不動産権)

Fee Simple Absolute (絶対的単純不動産権)

Defeasible Fees (消滅条件付不動産権)

- Fee Simple Determinable (解除条件付単純不動産権)

設定行為に定められた事実が発生したら自動的に終了するもの。

将来権 : Possibility of Reverter (復帰可能権)

Ex. (b.(2))

- Fee Simple Subject to a Condition Subsequent (解除権の定めのある単純不動産権)

設定行為に定められた事実が発生した場合、設定者に解除権が生じるもの。

将来権 : Right of Reentry (土地取戻権)

Ex. (b.(3))

- Fee Simple Subject to an Executory Interest (未発生将来権の定めのある単純不動産権)

Fee Simple Determinable で設定者に留保される権利を第三者の権利として設定するもの。

将来権 : Executory Interest (未発生将来権)

Ex. (b.(5))

2-4-2-1-2 Fee Tail (限嗣不動産権)

2-4-2-1-3 Life Estate (生涯不動産権)

2-4-2-2 Future Interest (将来権)

2-4-2-2-1 Reversion (復帰権)

Estate (不動産権) の権利者が、自己が有するよりも小さい estate を他者に移転した場合に、権利者に残る estate.

Ex. Fee simple absolute (絶対的単純不動産権) をもっている X が、A に対し life estate (生涯不動産権) を与えた場合。

2-4-2-2-2 Possibility of Reverter (復帰可能権)

Estate (不動産権) の設定者が自己が有すると同期間の estate を譲渡するさいに、発生が不確実なある事実が実際に生じたらその estate が消滅するものとした場合に、設定者に残る future interest (将来権)

Ex. "to A and his heirs, so long as the premises shall not be used for the sale of intoxicating liquors" (酒の販売目的に使用しない限り・・・)

2-4-2-2-3 **Power of Termination** (将来権としての終了権)(**Right of Reentry** (土地取戻権))

Estate subject to condition subsequent(解除権の定めのある単純不動産権)を設定した者が、そこで定めた解除権発生事由が生じた場合に、解除権行使の意思表示を行い当該財産権を消滅させる権利。

Ex. “to A and his heirs, but if intoxicating liquor is ever sold on the premises, G has a right to reenter”(土地で酒が販売された場合には、土地取戻権を有する。)

2-4-2-2-4 **Remainder** (残余権)

Estate (不動産権)の権利者が、自己が有するより小さい **estate** を A に設定し、同一の文書によって、残余の **estate** の一部または全部を B に設定した場合の、B の **estate**。

Ex. A に **life estate** (生涯不動産権)、B に停止条件の付されていない **remainder in fee simple** が設定された場合、B は A の死亡によって **fee simple** (単純不動産権)を取得する。

2-4-2-2-5 **Executory Interest** (未発生将来権)

Future interest (将来権)のうち、設定者(**grantor**)に残るのではなく設定者以外の者に設定されるもので、**remainder** (残余権)以外のもの。

Ex. “to A Church; provided, however, that if the premises shall ever cease to be used for church purpose, title shall pass to the American Heart Association.”
(教会に移転するが、教会のための使用がなされなくなれば、AHA に移転する。)

3 米国での不動産取引 (**Conveyance**)

3-1 **RECORDING SYSTEM** (登録制度)・・・他の権利者との関係

個々の不動産取引の証書を受付順に登記所にファイルする制度で、公信力はない。
不動産毎の登録ではない。

証書のファイル 譲渡人名簿(**grantor index**)及び 譲受人名簿(**grantee index**)が備付けられている。

3-1-1 **RECORDING STATUTE** (不動産取引証書登録法)

3-1-1-1 3種類の登録法

A. **Notice Recording Statute** (善意者保護型)(約半数の法域)

先行する取引について、**善意有償で権利を取得した者は自身の登録の有無・時期**に関係なく保護される。

B. Race-Notice Recording Statute (善意登録者保護型)(NYを含む約半数の法域)
先行する取引について、**善意有償で権利を取得し、かつそれを先行する取引が登録される以前に登録した者が保護される。**

C. Race Recording Statute (先順位者保護型)(ごく一部の法域)
取引の前後や先行取引に関する善意悪意を問題にすることなく、**登録がなされた順序のみによって対抗力を決定する。**

3-1-1-2 「善意」とは

従前の取引の存在について善意である(知らない)こと。

3-1-1-2-1 悪意が擬制される場合 1・・・Record Notice

先行取引が適正に登録されておれば、(実際に確認していなくても)悪意とみなされ保護されない。

買主は、Chain of Title (権原の連鎖)を確認する必要。

Chain of Title とは、土地所有権が、root of title (権原の根源)から現在の所有者まで過去の権原の移転が切れ目なく続いてなされること。(実務上または制定法によって溯る年数は決まっており(通例60年-20年)、その時点におけるtitleがそれに相当する。)

尚、Legal Blinders Theory

登録が早すぎまたは遅すぎたため、通常の登録調査で確認できない場合については、その取引について「悪意」とみなされない。

3-1-1-2-2 悪意が擬制される場合 2・・・Inquiry Notice

合理的な人であれば調査するであろう事実を認識しておれば、買主は、実際に調査を行ったかどうかにかかわらず、かかる調査の結果分かるであろう事実について悪意とみなされる。

登録されていないが登録された書面から存在が窺われるもの

過去の登録された譲渡証書の確認が必要。

当該不動産の占有者の権利

不動産の現況の確認が必要。

3-1-1-3 登記所での調査方法

grantee index (譲受人名簿)を使って新しい年代から古い年代順に確認する。

Chain of Title の確認

grantor index (譲渡人名簿)を使って古い年代から新しい年代順に確認する。

Chain of Title の確認

grantee index (譲受人名簿) に記載されている証書保存帳の番号、頁数から各取引関係書類を確認。

過去の登録された譲渡証書の確認

3-1-2 TORRENS TITLE SYSTEM

- ・ 土地別の登記制度。
- ・ 最初にある土地について登記がなされるさいに、title (権原) の調査によって発見された全ての利害関係者に notice (通知) がなされ、当該不動産に対する title を確定するためにの対物的 (in rem) な (準) 司法手続きがなされる。
- ・ 権利者として確定した者に certificate of title (権原登記証書) が発行される。
- ・ それ以降の不動産取引においては、certificate of title が新権利者に渡され、新権利者はこれを登記所に持参し、新たな登記をするとともに、当該権利変動を反映した新たな certificate を取得する。

米国では、コロラド、ジョージア、ニューヨーク等 10 余の法域において採用されているにすぎず、実施されている州でも利用可能な地域が限られていることが多く、利用も任意であるために、実際に利用されている例はあまり多くない。

3-2 保険制度

Title Insurance (権原保険)

不動産の title (権原) に瑕疵がないことを保証する保険。

公信力の欠如。

調査に高度の専門性を有する。

尚、大手の保険会社は、人的編成の公的登録簿を物的に編成し直し、これに課税・裁判その他当該土地の負担に関する情報を付加した title plant とよばれる総合的登録簿を整備していることが多い。

保証内容の例

不動産の権原内容

権原の瑕疵又は負担の不存在

通行権の存在

当該権原が取引適合権原 (marketable title) であること

除外事項の例

法規による権利制限

政府の土地収用権等の制限
被保険者が関与して創設された制限
保険会社が知らず、公の記録にあらわれておらず、しかし被保険者が知っていた制限
被保険者に損害が生じない場合
保険日以後に創設された制限
被保険者が相当対価を支払わなかったために生じた損害

3-3 売買契約・・・買主との関係

3-3-1 不動産譲渡の2段階性

売買契約
不動産譲渡証書 (Deed)

3-3-2 契約の形成

不動産売買契約は書面によりかつ当事者により署名されなくては、強制力がない。
(詐欺防止法 (Statute of Fraud) ⁵)

例外：一部履行による救済

一般に、

買主による土地の占有 (Possession)
買主による土地の改良 (Improvement)
買主による売買価格の全部又は一部の支払
のうち2つが必要。(州によって異なる。)

3-3-3 危険負担 (Risk of Loss)

3-3-3-1 Doctrine of Equitable Conversion (エクイティ上の財産権の形態転換の法理)

有効な不動産売買契約が成立した場合、強制履行が可能であるので、その時点ですぐにエクイティ (衡平) 上は買主が不動産 title (権原) を取得し、売主は代金への権利を取得したという法理。

契約成立後は、買主が危険を負担する。

⁵ イギリスで詐欺を防止するため1677年に制定された法律。米国では、この法理がほとんどの州で採用されている。一定の契約 (婚姻を約因 (Consideration) とする契約、保証契約、不動産契約、1年以内に履行が完了し得ない契約、500ドル以上の物の売買契約等) については、強制力を有するために、書面を要請する。

3-3-3-2 NY Law: Uniform Vendor and Purchaser's Risk Act

権原の移転 (Conveyance of Title) 又は買主への占有移転(Transfer of Possession)

前は、売主が危険を負担する。

占有移転前に重大な損壊が生じた場合、買主は購入するかどうかを選択できる。

購入をやめる 売買代金の支払不要

購入する 売買代金の減額

3-3-4 担保責任(Implied Warranty)

3-3-4-1 Fitness and Quality (品質) について

(1) コモン・ロールール: Caveat Emptor (買主をして注意せしめよ)

買主は自ら調査しなくてはならない。 売主は担保責任を負わない。

(2) 制定法による例外

建築者が売主となる新築建物の売買については、売主に担保責任が認められる。

3-3-4-2 Marketable Title (取引適合的権原) について

売主は Marketable Title (取引適合的権原) について担保責任を負う。

Marketable Title の要件

権原を有していること

権原に負担が存在しないこと

譲渡抵当(mortgage)、賃借、地役権(easement)、エクイティ上の地役権(equitable servitude) 等を含む。

地域地区規制(zoning regulation)の存在自体は「取引適合性」に影響しないが、実際にそれに違反していることは「取引不適合」となる。

上記 について合理的な疑いが存在しないこと

Chain of Title に瑕疵がある場合、Marketable Title ではない。

時効取得に基づく権原は、かかる権原による司法判断がなされるまで、Marketable Title ではない。 訴訟により判決を取得する必要。

3-4 DEED（不動産譲渡証書）⁶・・・買主との関係

土地に対する財産的権利の title（権原）の移転・設定は、様式行為である **Deed** の作成及び**交付(Delivery)**によって行なわれる。

3-4-1 Doctrine of Merger

Deed によらずになされた契約について後に Deed を作成した場合、契約は消滅する。

3-4-2 Deed の様式

Deed の要件

書面、 当事者の特定、 売主の署名、 不動産の特定
(Statute of Fraud)

3-4-3 交付

不動産の権原を移転するためには、交付（Delivery）が必要。

3-4-3-1 Present Intent テスト

「交付(Delivery)」とは、Deed の効力を発生させる譲渡人の意図を意味する。
物理的な交付は必要ではない。

3-4-3-2 Conditional Delivery（条件付交付）

(1) Present Intent

(2) 第3者(Escrow Agent)への物理的交付

- ・ Deed に条件の記載がなく**譲受人**に交付された場合、口頭での条件は無視される。
- ・ **第3者**に交付された場合、口頭での条件は有効となる。

3-5 決済(Closing)

代金と譲渡証書（Deed）の引換給付

Escrow Agent（不動産取引代行業者）が、譲渡人から Deed（譲渡証書）を預かり、代金の完済等の条件が満たされると Deed を譲受人に引渡すという形で、Closing（不動産売買最終手続）に關与する。

⁶ 歴史的には、イギリスにおいては、羊皮または紙の書面上に署名し(sign)、捺印し(seal)、かつ交付する(deliver)という一定の方式に従って作成された証書。米国では、多くの州で捺印証書の特別の効力を廃止しており、一般的には、不動産譲渡のために作成する証書を意味する。

3-6 その他・日本人（法人）が米国不動産を取得する場合

3-6-1 日本の外為規制

- ・ 「資本取引」に含まれる（外為法20条10号）が、外国の不動産取得自体については規制なし。
- ・ 銀行を通じての500万円を超える支払いについて報告義務。（外為法55条、外国為替令18条の4、外国為替の取引等の報告に関する省令1条1項、同3条）

3-6-2 外国人による土地所有

外国人の不動産所有権を制限していた法律はほとんど撤廃されている。いくつかの州では制限が存在するが、その多くは事実上執行されていない。

3-6-3 租税

米国で課税される。（日米租税条約第4条、第6条4項及び9項、米国歳入法(Internal Revenue Code)Sec.897）⁷

⁷ 日米租税条約（所得に対する租税に関する二重課税の回避及び脱税の防止のための日本国とアメリカ合衆国との間の条約）

第4条

- (1) 一方の締約国は、この条約に定める制限に従い、他方の締約国の居住者に対し**当該一方の締約国内の源泉から生ずる所得についてのみ租税を課することができる**。この規定の適用上、所得の源泉の決定にあたっては、第6条に定める規則を適用する。

第6条

この条約の適用上、

- (4) **不動産から生ずる所得**（・・・）は、これらの財産が一方の締約国内に存在する場合に限り、当該一方の締約国内の源泉から生ずる所得として取扱う。
- (8) (1)から(7)までの規定にかかわらず、産業上又は商業上の利得であって、一方の締約国の居住者であるその利得の受領者が他方の締約国内に有する恒久的施設に帰せられるもの(不動産及び天然資源から生ずる所得・並びに譲渡収益を生ずる財産・が当該恒久的施設と実質的に関連を有する場合には、それらの所得、及び譲渡収益を含む)は、当該他方の締約国内の源泉から生ずる所得として取り扱う。・・・
- (9) (1)から(8)までの規定が適用されない項目の所得の源泉は、各締約国によりその国内法令に従って決定される。

Internal Revenue Code

Sec.897. Disposition of investment in United States real property

(a) General rule

(1) Treatment as effectively connected with United States trade or business

For purposes of this title, **gain or loss of a nonresident alien individual or a foreign corporation from the disposition of a United States real property interest** shall be taken into account-

(A) in the case of a nonresident alien individual, under section 871(B)(1), or

(B) in the case of a foreign corporation, under section 882(a)(1), as if the taxpayer were engaged in a trade or business within the United States during the taxable year and as if such gain or loss were effectively connected with such trade or business.