

【研究ノート4】

韓国の不動産市場をめぐる動向 ～不動産実名制を中心に～

周 藤 利 一

はじめに

大韓民国（以下「韓国」という）は、その歴史的経緯もあって、法制度や経済体制において日本と共通する部分が極めて多い。これに加えて、狭小な国土に多くの人口が居住しているという国土条件も共通であることから、経済社会現象も類似する点が少なくない。

このことは、不動産に関する状況についても同様である。

しかしながら、他方で、独自の制度、政策も講じられている。日韓両国とも地価高騰が国政上の大きな問題になっていた1980年代後半から90年代初めにかけて、韓国ではいち早く土地の公共性を前面に押し出した極めて強力な一連の施策を打ち出し、その中の「土地公概念立法」と称される宅地所有の直接規制や開発利益の還元措置を導入した立法は、NHKの特集番組「土地は誰のものか」などで紹介され、わが国にも導入すべきであるとの意見が出たほど、幅広い関心を呼んだところである。

本稿では、「土地公概念立法」後の韓国の不動産市場をめぐる動向と最近の注目すべき施策である「不動産実名制」を中心に概説することとしたい。

1. 韓国の不動産市場の近況

韓国経済は、1980年代後半、原油安、ウォン安、国際金利安のいわゆる「3低」と国際収支黒字により、空前の好景気を謳歌した。そして、民間の流動性資金が大きく増加し、これが不動産市場にも流入することにより、不動産投機現象が再燃した。韓国でもバブルが発生したのである。

しかし、1990年初からの景気の沈滞により、不動産市場は1991年上半期から下落・安定傾向を続けている。1991年以後、4年余りの間に住宅や土地といった不動産価格は13%以上下落した。

その後、土地価格は1994年下半期に底を打ち、現在はゆるやかな上昇に転じている。他方、住宅価格は1991年5月以降その幅が鈍化しつつも下落傾向を続けていたが、1996年に入って底を打ち、やや上昇に転じている（表1）。

(表1) 不動産景気関連指標の推移

	1990年	1991年	1992年	1993年	1994年	1995年
住宅価格指数	100.0 (21.1)	99.5 (△0.5)	94.5 (△5.0)	91.8 (△2.9)	91.7 (△0.1)	91.5 (△0.2)
地価指数	100.0 (20.6)	112.8 (12.8)	111.3 (△1.3)	103.1 (△7.4)	102.5 (△0.6)	103.1 (0.6)
建築許可千㎡	116,419 (31.4)	105,184 (△9.7)	94,647 (△10.0)	117,790 (24.5)	116,221 (△1.3)	117,327 (1.0)
土地取引千件	1,030.8 (-)	1,088.5 (5.6)	892.0 (△18.1)	858.4 (△3.8)	965.8 (12.5)	1,084.1 (12.2)
消費者物価	9.4%	9.3	4.5	5.8	5.6	4.7
実質GDP	9.5%	9.1	5.1	5.8	8.4	9.2

注1. 住宅価格指数及び地価指数は1990年12月を100とした各年12月時点の数字。

2. () 内は前年比増減率(%)。

3. 1996年1～7月の住宅価格は前年比0.6%上昇。

1996年1～6月の地価は前年比0.46%上昇。

資料：韓国住宅銀行「都市住宅価格動向調査」、建設交通部「地価動向」、「建設統計便覧」、「土地取引統計」、大韓建設協会「民間建設白書」

2. 高い不動産価格

前述したように、韓国の不動産市場は1991年上半期から下落・安定傾向を維持しているが、いまだ韓国の不動産価格は非常に高い水準である。

1970年以後、土地市場の周期的過熱と投機的需要に伴う高地価現象により、1993年末時点の全国土の価格はGNPの6倍であり、先進国の1倍以内水準に比べ、非常に高い。また、住宅価格も1994年の場合年所得の6.4倍で、先進国の3～4倍程度に比べ、高い水準である。こうした高い地価のため、国民の社会・経済的負担が重くなり、国際競争力を弱める要因としても作用している。

他方、高い住宅価格は、国民の居住水準向上を妨げており、特に、低所得層の居住水準を一層悪化させることもあるという点で憂慮する声が多い。

韓国の不動産価格が高い理由は、不動産に対する各種規制により供給が円滑になされないためである。すなわち、経済成長や都市成長という社会・経済的条件変化により、商業用、工業用、居住用の土地需要が急増したが、供給が追いつかなかったため慢性的な土地需給の不均衡により不動産価格が上昇したためである。反面、住宅は宅地供給が需要に追いつかず、住宅供給拡大の妨げとなり、慢性的な需給不均衡は住宅価格の上昇をもたらした。しかし、最近では住宅供給が拡大し未分譲が発生している。これは、供給過剰とともに業者が住宅需要のパターンの変化に適切に対応できなかったためである。

3. 急変する住宅市場

韓国の住宅市場は、ソウルを中心に、数年前までは、住宅を買おうとする人々は多かったものの、供給が不足している超過需要状態であった。

しかし、1988年からの「200万戸住宅建設計画」に伴い首都圏に5つの新都市が建設され、住宅建設戸数は画期的に増加した。1980年代中盤までは年間25万戸程度であったのが、1990年代序盤からは60万戸以上に増加したのである。こうした住宅供給の拡大により、住宅価格は下落、安定傾向に変わっている。

他方で、それとともに投機目的の住宅購入の減少から分譲住宅全体の需要が減少し、未分譲物件が大量に発生して、住宅業界は困難を抱えている。未分譲住宅は1995年10月末15万8,000戸に達したが、その内訳を見ると地域別では住宅事情が相対的に良い地方部で12万戸あり、規模別では18坪以下の小規模住宅が過半数を占めていた。

政府は、住宅業界の経営難を緩和するため、1995年11月に「住宅市場安定対策」を発表し、未分譲住宅に対する金融、税制支援を講じることとした。この結果、1996年6月末時点での未分譲住宅は12万6,000戸に減少した（表2）。

（表2） 未分譲住宅現況（1996年6月末現在）

	合計	18坪以下	18～25.7坪	25.7坪以上
全 国	126,412戸	58,584	50,618	17,210
首都圏	25,119	10,695	11,061	3,362
地方圏	101,293	47,889	39,557	13,848

（資料）国土開発研究院「国土情報」1996年9月号。（表3）も同じ。

住宅価格の安定により、分譲住宅需要が減少する一方で、賃貸住宅の需要が増加し、賃貸料は1993年以後上昇傾向が持続している（表3）。

(表3) 賃貸料の動向 (1990年=100)

	1993年	1994年	1995年
全国平均	112.1	115.4	120.7
(アパート)	115.9	121.5	128.8
ソウル市平均	113.6	116.0	121.5
(アパート)	118.7	124.4	131.7

(注) 「アパート」は日本でいうマンションのこと。

4. 不動産実名制

4.1 制度導入の経緯と内容

韓国で不動産投機が横行しているのは、さまざまな原因があるが、何よりも誤った不動産取引慣行と制度上の問題があった。すなわち、不動産を他人名義で登記すること（名義信託）、不動産を登記しないで長期間譲渡人の名前のまま置いておくこと（長期未登記）、不動産を登記せず転売すること（未登記転売）といった便法的な取引手段が不動産取引秩序を歪め、投機、脱税、脱法的手段として利用され、不動産投機抑制対策の実効性を半減させてきた。

そこで、アングラマネー的な不労所得をなくすため、金の流れを透明にする2本柱の施策として「金融実名制」と「不動産実名制」が実施されたのである。

金融実名制は他人名義による預貯金等を禁止するもので、1993年8月から実施されているが、1996年からはその第2段階かつ完結措置である「金融資産総合課税」が実施されている。こうした非実名資金が金融市場が締め出されると、行き先を失って不動産市場に流入し、投機が再燃するおそれがあった。

そこで、政府は、不動産投機やアングラマネー的な不労所得をなくして、堅実な経済基盤の形成を図るとともに、私法秩序の歪曲を是正することにより、不動産の取引が実需要者を中心になされ、不動産価格の安定に資するようになることを目的として、不動産の名義信託禁止を内容とする「不動産実権利者名義登記に関する法律」（不動産実名法）を制定し、これに基づき「不動産実名制」を1995年7月に実施したものである。

「名義信託」は、韓国独自のものであるが、そもそも1912年に制定された「朝鮮不動産登記令」には宗中（始祖を同じくする一族）の不動産について宗中名義で登記できる規定がなかったため、朝鮮総督府はやむをえず一族員の名義で登記できるとした。これが不動産名義信託の初めである。この名義信託は、後に最高裁判所である大法院の判例によりその有効性が認められ、現在まで維持されてきた。この制度は、

対外的には登記名義人が不動産に関する権利義務の一切を負っているように登記しつつ、対内的には実権利者が不動産に関するすべての権利を行使するものであり、不動産に関する権利が二分されている制度である。それゆえ、民事関係における法的安定性を害するなど、私法秩序を歪曲するものであるとして学界から強い批判を浴びていた。

と同時に、脱税や投機的手段としても用いられることにより、国民経済上も弊害をもたらしていたのである。

4.2 制度の内容

不動産実名制の主要内容は次のとおりである。

①実権利者名義登記義務

不動産実名制が実施された1995年7月1日以後は、不動産に関するすべての物権は、他人名義で登記することはできず、必ず実権利者の名義でのみ登記しなければならない。

これに反した場合、課徴金（当該不動産価格の30%）が賦課され、刑事処罰も受ける。ただし、宗中不動産（始祖を同じくする一族の総有不動産）と夫婦間については、租税免脱、法令上の制限忌避の目的で行わない限り、名義信託が認められる。宗中不動産は、韓国の伝統的な慣習に従い祭祀に使用するために取得されたものが大部分であり、投機目的で利用される可能性は極めて小さい反面、宗中名義での登記のためには全国に散在する一族を集め、全員で行わなければならないという現実的困難さがあるためである。また、夫婦財産の場合も、大部分の夫婦が家事費用を共同負担し、資産取得時にも財産形成寄与度に応じ実所有者を明確にして登記することはしないのが韓国の慣行であることを考慮したものである。

他方で、次のような場合は不動産実名制で禁止する名義信託とはみなさない。

第一に、債務を担保するため、債権者が不動産に関する物権の移転を受けたり（譲渡担保）、仮登記する場合。

第二に、不動産の位置と面積を特定し、2人以上が区分所有する約定をし、共有で登記する場合（相互名義信託）。

第三に、信託法、信託業法により信託財産である事実を登記する場合。

②名義信託約定の無効とこれに伴う登記の効果

不動産を名義信託した場合には、名義信託約定自体が無効となり、名義信託者は名義信託であるという主張を通じ不動産を取り戻すことができないという、財産権に対する法的保護を受けることができなくなる。しかし、名義信託不動産がすべて登記名義人（名義受託者）の所有となるわけではなく、場合によっては不動産実名法違反による処罰を受け、裁判手続きを経なければならないときもある。

不動産の譲渡人が、名義信託である事実を知りながら登記を移転した場合は（登記名義信託）、名義信託約定の無効とともに、これに伴う登記の効力も無効となる。名

義信託者は、課徴金と刑事処罰を受け、名義信託の登記を抹消し、譲渡人を相手方として契約を原因とする所有権移転登記請求訴訟を提起することができる。けれども、この場合にも、裁判所が名義信託の違法性が大きいと認め、不法原因給付と判決すれば、所有権を回復できないことにもなる。

不動産の譲渡人が、名義受託者を真正の譲受人と信じて売買し、登記を移転した場合は（契約名義信託）、登記の効力は有効であり、所有権は登記名義人たる名義受託者に確定的に帰属し、不動産を取り戻すことができない。ただし、実権利者である名義信託者は、名義受託者を相手として不当利得返還請求を行うことができるが、不当利得の規模は名義信託不動産の時価と差がある可能性が大きく、この過程で課徴金と刑事処罰を受ける。

また、名義受託者が第三者に不動産を売り、登記を移転した場合は、第三者の善意、悪意と関係なく所有権は第三者に確定的に移転し、名義信託者はその不動産を取り戻すことができない。

結論的に言うと、名義信託がなされる場合、課徴金と刑事処罰を受けるほか、財産権が保障されないといった財産上の不利益を相当うけることになる。

③既存の名義信託不動産の実名登記

不動産実名法施行前、すなわち1995年6月30日以前に既に存在していた名義信託不動産については、1年の猶予期間内、つまり1996年6月30日までに自己の名義に登記しなければならない。名義受託者の名義のままにしておき、売却処分して直接登記を移転したり、成業公社や市長・郡守に売却依頼又は委託する場合も、実名登記したものとみなされる。なお、成業公社は「韓国産業銀行法」に基づき設立された韓国産業銀行（日本の長期信用銀行に当たる）の子会社で、担保不動産の売却による延滞債権の回収や個人の納税滞納時の物納不動産の換金を業務としている。

猶予期間内に実名登記しない場合は、課徴金と履行強制金が賦課され、名義信託約定及び登記の効力は、新規の名義信託と同様に処理される。例外として、次のような場合は、既存の名義信託であっても実名登記しなくてもよい。第一に、宗教団体とそれに属する個別の宗教団体相互間の名義不動産、第二に、宗教団体、学校等が課税免脱の目的でなく、固有目的のため使用しつつ第三者に名義信託した農地の場合、既に存する名義信託に限り実名転換しなくてもよいこととした。

④実名登記過程で生じる税金賦課と特例

既存の名義信託不動産を実名登記する場合、譲渡所得税は賦課されない。しかし、実名登記する過程で過去支払わなかった税金が課される場合は、原則として免れない。

例えば、韓国では1世帯1住宅に限り転売に対する譲渡所得税は非課税とされているが、過去、この特例を受けた場合であって、名義信託した住宅を実名登記することにより1世帯2住宅以上になれば、過去非課税とされた譲渡所得税が追徴される。また、租税回避目的で不動産を名義信託したことが判明すれば、これを贈与したものと擬制し、贈与税が課せられる（相続税法第32条の2）。法人が簿外処理した不動産を

実名登記する場合、漏落行為当時の所得金額計算上益金として加算し、法人税が賦課される。ただし、実名登記した不動産が1件で、その価格が5千万ウォン以下の場合には過去支払わなかった1世帯1住宅譲渡所得税及び贈与税は免除される。また、租税賦課期間（5年）が既に経過した場合も脱漏した税金は追徴されない。

法人が、実名登記した不動産が非業務用不動産の場合、取得税が7.5倍重課されるが、猶予期間内に業務用に使用する場合は、取得税重課を排除する特例が認められている。

⑤長期未登記

1990年に制定された「不動産登記特別措置法」は、売買、贈与等により不動産を取得した者は、取得日から60日以内に所有権移転登記を申請しなければならず、これに違反したときは登録税の5倍以下の過怠料を賦課することとしている。他方、未登記は権利行使の遅滞であって、他人名義で登記する名義信託とは異なるが、未登記が長期化する場合、事実上元所有者と名義信託があったものと異なる点がなく、投機、脱法的手段として利用されうるので、不動産実名法でもこれを規制している。

不動産の取得日から3年以内に所有権移転登記を申請しない場合は、名義信託と同様、課徴金（不動産価格の30%）及び刑事処罰が課されるが、不動産登記特別措置法による過怠料が既に賦課された場合は、課徴金を課すに当たってはこれを控除して賦課する。課徴金賦課後も移転登記を申請しない場合は、1年経過後10%、2年経過後20%の履行強制金を賦課する。

ここでいう取得日の基準は、売買の場合は残金支払日、贈与の場合は贈与契約効力発生日、不動産が完成しない場合は最初の登記可能日とし、取得日が1995年6月30日以前の場合は同年7月1日から起算し、1998年6月30日までに所有権移転登記を申請しなければならない。

4.3 不動産実名制の期待効果

不動産実名制の導入により、次のような効果が期待されている。

第一に、不動産取引が透明になることにより、便法的な不動産取引が根絶され、不動産市場が正常化することによって、投機、脱税、脱法行為が原則として封じられ、不動産関連制度や税制が実効性をもって遂行される基盤が造成されることが期待されている。

第二に、名義信託、長期未登記等の登記制度を悪用した不動産投機が根本的に遮断され、投機的な仮需要が減り、不動産価格が安定することが期待されている。

第三に、不動産実名制は、不動産投機を通じたアングラマネー的な不労所得と、脱税、脱法資金の隠匿場所をなくすことにより、健全な社会経済秩序確立に寄与することが期待されている。

4.4 不動産実名制の施行実績と評価

実名転換猶予期間中に名義信託を解除して実名転換した件数は合わせて54,945件で、田畑等の住宅以外の不動産が全体の89.3%、住宅が10.7%となっている。名義信託者別では個人が97.4%、住宅が2.6%となっている。地域別には、ソウル市が8.7%、5大都市が20.0%、その他地域が71.3%となっている(表4)。

成業公社に売却を依頼したケースは306件である。その内訳は個人が129件、法人が177件であり、面積では全体が87万坪、その内訳は個人が38万坪、法人が49万坪である。

また、名義信託をめぐる当事者間の紛争により実名転換のための訴訟が提起されたのが8,170件あり、これらを合わせると、猶予期間中の実名転換実績は63,421件に達する。

不動産実名制実施当初、名義信託不動産の件数は最大10万件と非公式に推定されていたが、実際にはこれを上回ることがわかった。

不動産実名制の実施効果としては、「自分の不動産は自分の名義で登記しなければならない」という認識が国民の間に広がり、不動産取引が透明化、正常化する基盤が確立することにより、最近の不動産価格の安定傾向が維持されるなど、国民経済の健全な発展に寄与するものと評価されている。

今後は、不動産実名制が定着するために、当事者間の紛争処理、不法な名義信託に対する課徴金の賦課等制度の的確な運用とフォローアップがなされるか否かが鍵となるろう。

また、この制度とともに導入された長期未登記不動産に対する登記促進措置の猶予期間(1998年6月30日)についても、その動向が注目されるところである。

(表4) 名義信託解除に伴う不動産実名転換実績(95.7.1~96.6.30 猶予期間中)
(単位: 件、%)

	合 計		不動産の種類別				名義信託者別	
			住 宅		その他		個人	法人
全国	54,945	100%	5,876	10.7	49,069	89.3	53,524	1,421
ソウル市	4,753	8.7	1,909	3.5	2,844	5.2	4,566	187
釜山市	3,622	6.6	675	1.2	2,947	5.4	3,410	212
仁川市	1,163	2.1	205	0.4	958	1.7	1,150	13
大邱市	3,512	6.4	307	0.6	3,205	5.8	3,497	15
光州市	1,557	2.8	168	0.3	1,389	2.5	1,553	4
大田市	1,129	2.1	163	0.3	966	1.8	1,085	44
京畿道	12,914	23.5	1,105	2.0	11,809	21.5	12,661	253
江原道	1,988	3.6	213	0.4	1,775	3.2	1,949	39
忠清北道	2,722	5.0	182	0.3	2,540	4.6	2,533	189
忠清南道	5,653	10.3	157	0.3	5,496	10.0	5,598	55
全羅北道	1,993	3.6	177	0.3	1,816	3.3	1,967	26
全羅南道	4,239	7.7	179	0.3	4,060	7.4	4,186	53
慶尚北道	3,826	7.0	118	0.2	3,708	6.7	3,754	72
慶尚南道	5,075	9.2	302	0.5	4,773	8.7	4,935	140
済州道	799	1.5	16	0.0	783	1.4	680	119

(資料) 国土開発研究院「国土情報」1996年9月号

(すとう としかず)
土地総合研究所主任研究員