

台湾：不動産賃貸借契約の公証について

アジアニュースレター

2025 年 10 月 24 日号

執筆者:

孫 櫻倩

i.sun@nishimura.com

農 志潔

c.nung@nishimura.com

黄 彦倫

y.huang@nishimura.com

I はじめに

台湾司法院の統計によれば、賃貸借契約に関する公証は長年にわたり、公証件数において最も多くの割合を占めています。

たとえば、2024 年においては、売買契約の公証件数が 1,241 件、金銭消費貸借契約が 11,426 件、委任・授權文書が 4,263 件であるのに対し、賃貸借契約の公証件数は 145,442 件に達しています。このように賃貸借契約の公証件数が他の契約類型を大きく上回る背景には、特に不動産賃貸借契約に係る公証によって得られる法的効果が影響しているものと考えられます。

他方で、不動産賃貸借契約は台湾に進出する日本企業にとっても、現地法人を設立したり、店舗展開をはかったり、又は製造拠点とするべく工場を設けようとする場合等に、主に賃借人の立場で締結する機会の多い契約類型であるといえます。そのため、具体的に不動産賃貸借契約の公証にどのような法的効果が認められ、賃借人の立場からどのような場合に不動産賃貸借契約の締結に際し公証が必要と考えられるのか、また公証手続を行う際に留意すべき点は何かといった各点については、台湾において事業展開をはかる日本企業にとって、是非知っておくべき重要なポイントの一つであるといえます。

そこで本稿では、台湾の法制度及び実務上の観点から、不動産賃貸借契約の公証について解説します。

II 不動産賃貸借契約の公証による法的効果

台湾法上、建物や土地等の不動産の賃貸借を目的として締結する賃貸借契約について、特に公正証書によるべきことが義務付けられているわけではありません。

その上で、台湾民法（以下、「民法」といいます。）によれば、賃貸人が賃借人に賃貸目的物を引き渡し、賃借人がこれを占有している場合には、たとえ賃貸人が当該賃貸目的物を第三者に譲渡し、その所有権が移転されたとしても、当該賃貸借契約は新所有者たる譲受人に対し引き続き効力を有するものと規定されています（民法 425 条 1 項¹）。もっとも、同規定は、公正証書化されていない不動産賃貸借契約であり、かつその契約期間が 5 年を超える場合又は期限の定めがない場合には、適用されないものとされています。

¹ 民法 425 条 1 項：

賃貸人が賃借人に賃貸目的物を引き渡し、賃借人がこれを占有している場合には、賃貸人が当該賃貸目的物の所有権を第三者に譲渡しても、当該賃貸借契約は新所有者たる譲受人に対し引き続き効力を有する。

(民法 425 条 2 項²⁾)。

そのため、不動産賃貸借契約における賃借人としては、締結される予定の賃貸借契約の期間が 5 年超又は無期となる場合には、当該賃貸借契約を公正証書化しておくことが、当該賃貸目的物たる不動産に係るオーナーチェンジが生じた場合にも賃借人として引き続き賃貸借契約関係の存在を新所有者に対し対抗する上で必要となります。一方、契約期間が 5 年未満の不動産賃貸借契約においてオーナーチェンジが生じた場合には、賃借人が当該賃貸目的物たる不動産を実際に占有している限り、公正証書が作成されていなくとも、民法 425 条 1 項の規定が適用され、新所有者に対しても当該賃貸借契約を対抗することが可能であると解されます。

III 台湾公証法上の強制執行認諾文言制度

台湾公証法（以下、「公証法」といいます。）13 条 1 項³によれば、公証を経た法律行為が当該条項に列挙される法律行為である場合に、その強制執行に係る認諾文言が契約当事者間の合意に基づき公正証書に記載されるとき、当該公正証書は執行力を有することになります。すなわち、強制執行認諾文言を付すかどうかは契約当事者の任意であり、公正証書の作成時に必ず記載しなければならないわけではありませんが、仮に契約当事者が公証人に対し強制執行認諾文言付きの公正証書の作成を請求し、これに基づき同文言の付された公正証書が作成された場合には、当該公正証書を債務名義とする強制執行が可能となります。

そのため、不動産賃貸借契約における賃借人による賃料の支払遅延や建物の明渡し拒否、又は賃貸人による敷金の未返還といった事態が発生した場合であっても、当該不動産賃貸借契約について強制執行認諾文言が付された公正証書が作成されていれば、契約当事者は当該公正証書を債務名義として、裁判所の民事執行部門に対し、建物の明渡しや金銭の支払いに関する強制執行の申立てを直ちに行うことが可能となり、通常の訴訟手続を経ることなく迅速な執行を期すことができます。

ただし、強制執行の申立てに対し事実認定だけでなく法的判断が必要となる（すなわち請求権の有無自体が争点となる余地を残す）形で公正証書に強制執行認諾文言を付すことはできません。そのため、公証法施

² 民法 425 条 2 項：

公正証書化されていない不動産賃貸借契約であり、かつその契約期間が 5 年を超える場合又は期限の定めがない場合には、前項（すなわち民法 425 条 1 項）は適用されない。

³ 公証法 13 条 1 項：

契約当事者が公証人に次の各号の法律行為に関して作成を請求した公正証書に、直ちに強制執行に服する旨を明記した場合、当該証書によって強制執行をすることができる。

一、金銭、その他の代替物又は有価証券の一定の数量の給付を目的とするもの

二、特定の動産の給付を目的とするもの

三、建物その他の工作物の賃貸借契約について、期間の定めがあり、期間満了時に明け渡さなければならないもの

四、土地の賃貸借契約について、耕作又は建築の用途に供さず、かつ期間の満了時に土地を明け渡すことが約定されたもの

行細則 43 条乃至 45 条⁴によれば、特に利息又は賃料の支払い、違約金の支払い、並びに敷金又は保証金の返還に係る強制執行を、強制執行認諾文言付きの公正証書を債務名義として行おうとする場合、公正証書においてそれぞれ以下の事項を明記しておかなければならない旨が規定されていますので、留意が必要です。

- ① 利息又は賃料の支払い：支払金額又はその算定基準並びに支払期日
- ② 違約金の支払い：違約の事実及び違約時に支払うべき金額
- ③ 賃借人が賃貸人に交付した敷金又は保証金の返還：その金額

IV 公正証書の作成及びその流れ

契約当事者は、本人確認書類及び公正証書作成に必要な関連書類（公証人に対して公正証書の作成を請求するための申請書を含みます。）を提出することで、公証役場において公正証書の作成手続を進めることが可能です（代理人による申請の場合は、委任状の提出が必須です。）。

公証人は、自らの経験に基づいて公正証書を作成します。その際、契約当事者の身分情報、公証対象となる法律行為又は私権に関する事実の内容、公正証書の作成日時等を記載して、公正証書を作成します。

作成された原本は公証人が保管し、正本及び副本は契約当事者に交付されます。

なお、公証は、法律上の規定又は事件の性質により代理が認められない場合を除き、代理人による申請も可能です。賃貸借契約書の公証に関する代理申請については、契約当事者たる法人の代表者（会社の場合、董事長）が公証役場に直接赴くことが困難な場合に、適法な委任状を作成して第三者に代理申請を委任することができます。

V 公正証書作成の手数料

公証法施行細則 84 条⁵によれば、不動産賃貸借契約に係る公正証書作成の手数料は、**賃料総額又は賃貸借**

⁴ 公証法施行細則：

43 条

利息又は賃料の支払いについて、強制執行認諾文言を設ける場合には、公正証書において、各期の支払金額又はその算定基準、及び支払期日を明記しなければならない。

44 条

違約金の支払いについて強制執行認諾文言を設ける場合には、公正証書において、違約の事実及び違約時に支払うべき金額を明記しなければならない。

45 条

賃借人が賃貸人に交付した敷金又は保証金について、強制執行認諾文言を設ける場合には、賃貸目的物の返還後に返還される金額を公正証書に明記しなければならない。

⁵ 公証法施行細則 84 条：

（1 項）

土地又は建物の賃貸契約に係る公証費用は、契約に定められた総賃料額と、賃貸物件の公告現値（公示価格）のいずれか高い方を基準として定める。また、契約に保証金又は敷金の定めがある場合には、これらの金額も併せて算定対象に含める。ただし、契約に違約事項又は違約金の定めがある場合であっても、これらの部分については公証費用の算定には含めない。

（2 項）

賃貸契約において、強制執行条項を定める場合には、前記の基準に基づいて算定された公証費用に対し、さらに 50%の追加費用が加算される。

（3 項）

なお、これらの規定は、土地又は建物の使用貸借契約に関する公証にも準用される。

の目的物件の公示価格のうち、いずれか高い方に保証金及び敷金を加えた金額を基準額として、下記ルール（2025 年 10 月現在）に従って算定されます。すなわち、基準額が 1,000 万新台湾ドル（以下、「NTD」といいます。）以下の場合、下記算定ルールの 1.乃至 6.の各カテゴリーに掲示された固定額の手数料が課されることとなり、他方、基準額が 1,000 万 NTD を超える場合は、算定ルールの 6.に掲載された 6,000NTD に、算定ルールの 7.及び 8.に従い積算される金額を加算することにより、手数料が算定されることになります。なお、強制執行認諾文言が付加されている場合は、さらに 1/2 の費用が加算されます。

<手数料の算定ルール>

1. 基準額 20 万 NTD 以下 : 1,000NTD
2. 基準額 20 万 NTD 超~50 万 NTD 以下 : 2,000NTD
3. 基準額 50 万 NTD 超~100 万 NTD 以下 : 3,000NTD
4. 基準額 100 万 NTD 超~200 万 NTD 以下 : 4,000NTD
5. 基準額 200 万 NTD 超~500 万 NTD 以下 : 5,000NTD
6. 基準額 500 万 NTD 超~1,000 万 NTD 以下 : 6,000NTD
7. 基準額 1,000 万 NTD 超~5,000 万 NTD 以下の部分 :

基準額が 1,000 万 NTD を超過する分については、1,000 万 NTD 超過するごとに 2,000NTD を「6.」の 6,000NTD に加算。なお、当該基準額の超過分について 1,000 万 NTD 未満の端数がある場合でも、1,000 万 NTD として計算する。

8. 基準額 5,000 万 NTD 超の部分 :

基準額が 5,000 万 NTD を超過する分については、1,000 万 NTD 超過するごとに 1,000NTD を上記「7.」において計算された金額（すなわち 14,000NTD）に加算。なお、当該基準額の超過分について 1,000 万 NTD 未満の端数がある場合でも、1,000 万 NTD として計算する。

当事務所では、クライアントの皆様のビジネスニーズに即応すべく、弁護士等が各分野で時宜に合ったトピックを解説したニュースレターを執筆し、随時発行しております。N&A ニュースレター購読をご希望の方は [N&A ニュースレター 配信申込・変更フォーム](#) よりお手続きをお願いいたします。

また、バックナンバーは[こちら](#)に掲載しておりますので、あわせてご覧ください。

本ニュースレターはリーガルアドバイスを目的とするものではなく、個別の案件については当該案件の個別の状況に応じ、日本法または現地法弁護士の適切なアドバイスを求めているいただく必要があります。また、本稿に記載の見解は執筆担当者の個人的見解であり、当事務所または当事務所のクライアントの見解ではありません。

西村あさひ 広報課 newsletter@nishimura.com