

# アジア諸国の不動産法制の基礎 (番外編) (トルコ・ブラジル)



井上 博登

長島・大野・常松法律事務所  
弁護士



笠原 康弘

長島・大野・常松法律事務所  
弁護士

筆者が所属する長島・大野・常松法律事務所では、2013年1月にシンガポールオフィスを開設すると共に、2014年4月にバンコクオフィス、2014年6月にホーチミンオフィス、2014年11月に上海オフィスを開設し、2014年12月現在でシンガポールに6名、タイ・バンコクに2名、ベトナム・ホーチミンに2名、中国・上海に2名の日本人弁護士を常駐させ、さらに世界各国の法律事務所に弁護士を派遣している。また、例年、各国の法律事務所に在籍する外国弁護士を研修の一環として受け入れており、本年はトルコ及びブラジルからも外国弁護士が来訪しており、また、同時期にブラジルにおいて当事務所の弁護士が研修を行っている。本稿においては、これらの弁護士の協力を得て、トルコ及びブラジルにおける不動産法制の基礎を理解することを試みたい。

## 【トルコ】

### 1. 外資による不動産取得規制

一定の条件の下、外国人若しくは外国法人又は外国資本の入ったトルコ法人についてもトルコの不動産を取得することは認められている。

外国人は土地登記地籍総局(Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü)が指定する一定の国(一般に相互主義を基準に100ヶ国以上の国が指定されており、日本も含まれている。)の国民であれば、原則として、総量30,000㎡までの土地について取得が認められる。もっとも、地区(İlçe)ごとに外国人が保有できる土地の面積は10%を超えてはならないものとされている(すなわち90%以上はトルコ人又はトルコ法人が保有している必要がある)。外国法人による土地の保有は、原則として認められておらず、石油法(Türk Petrol Kanunu)、観光法(Turizmi Teşvik Kanunu)、産業区域法(Endüstri Bölgeleri Kanunu)等の個別の法令によって認められる場合のみ不動産の取得が認められる。なお、外国人又は外国法人が建造物の存在しない土地を取得した場合には、取得から2年以内に関係省庁に開発計画を提出しなければならないものとされている。

上記のような制限を回避すべく、外資がトルコの不動産に投資をしようとする場合には、トルコ法人を設立して不動産を保有させることが一般的である。外国人又は外国法人が50%以上の株式を保有しているトルコ法人及び外国人又は外国法人が取締役の過半数を指名・解任することができるトルコ法人については、不動産の取得にあたり、地域計画調整局

(Valilik İl Plânlama ve Koordinasyon Müdürlüğü)から個別の許可を取得することを要するが、外国人又は外国法人が保有する株式が50%未満に留まるなど、外国人又は外国法人による支配がないとされるトルコ法人であれば個別の許可は不要である。また、会社のM&Aを通じた不動産に関する権利の取得等一定の場合にも個別の許可は不要とされている。

## 2. 不動産の所有権・使用権

### (1) 所有権

トルコにおいては、土地と建物は一体の不動産とされており、所有権が不動産に対するもっとも基本的な権利とされている。不動産の所有権を有する者は、不動産を使用し、処分し、かつ、収益を得る権利を有する。

### (2) 物権としての使用権

物権としての使用権は、登記官(tapu sicil memuru)の面前での証書の作成及びその不動産登記所(Tapu Sicil Müdürlüğü)での登記によって設定する必要がある。設定された場合、当該権利は第三者にも主張することができる。典型的な使用権としては、(i)使用収益権(intifa hakkı)、(ii)建設権(üst hakkı)、(iii)通行権(geçit hakkı)、居住権(oturma hakkı)、資源権(kaynak hakkı)、地役権(mecra hakkı)等がある。

#### (i) 使用収益権(intifa hakkı)

使用収益権(intifa hakkı)の保有者は、土地の所有者と同様、土地を利用し、そこから生じる利益を享受する権利を有する。使用収益権の期間は法人については最長100年間、自然人については最長存命中とすることができる。

#### (ii) 建設権(üst hakkı)

建設権の保有者は、土地上(又は地下)に建設物を建設したり、既存の建設物を保持する権利を有する。

建設権の期間は最長100年間とすることが可能であり、さらに最長100年間の期間で更新が可能とされている。30年以上の期間をもって設定された場合のみ、不動産登記所において権利として登記することが可能である。権利として登記された場合、建設権は譲渡可能であり、またこれに抵当権(İpotek)を設定したり、当該建設権に基づく別の建設権を設定することも可能であり、これに土地の所有者の承諾は不要とされている。建設権の終了時には、建設権に基づき建設された建物は土地の所有者に対し、別段の合意ない限り、無償で、移転される。

### (3) 契約上の権利としての使用権

#### (i) 賃借権(Kira)

賃借権は貸貸人と賃借人の合意により設定が可能である。設定のために不動産登記所への登記は不要であるが、登記を行うことにより、第三者に対抗できるようになり、所有者が土地の所有権を移転した後も引き続き賃借権に基づき土地を利用できるようになる。もっとも、個人の場合には登記しない例も多いようである。

## 3. 不動産の登記制度

トルコでは不動産の登記制度が整備されており、登記には、所有者、概要(土地の種類等)、経済負担、抵当権、制限物権、付記(例えば、裁判所の決定に基づく差押え等)等が記載される。さらに、別のファイルにより、過去の所有者や取引の詳細の記録も保管されている。実務上弁護士でない者による閲覧には不動産登記所が権利証書(Tapu Senedi)の提示を求めため、弁護士に依頼して確認することが一般的である。

土地に関する物権的権利に関連する契約(例えば、土地の売買契約、抵当権設定契約、建設権設定契約)は原則として登記官の面前で行われ、所有権の移転その他権利の変動は登記することによって初めて有効となる。

登記において所有者と記載された者は所有者であ

るとみなされ、それ以外の者が所有者であると主張するためには、裁判により記載の修正を求めなくてはならず、善意で登記に依拠した第三者は保護される。

## 4. 不動産の担保権

トルコ法における不動産に係る担保権としては主に抵当権(İpotek)が用いられている。複数の抵当権者がいる場合、その優先順位は設定の順序によって決まるのではない。不動産の所有者は、不動産につき、抵当枠(derece)を任意に設定することができ、当該抵当枠に付された順位に応じて優先権を有する。上位・同一順位の抵当枠に追加で抵当権をつけることについても既存の抵当権者の同意は不要とされる。

抵当権には、既発生の特定の債権を担保する抵当権と、上限のみを定めて、債権者と債務者間のあらゆる債権を担保する根抵当権がある。被担保債務の不履行があった場合、抵当権者は、執行局(İcra Müdürlüğü)に抵当権の対象となっている不動産の競売を求めることができ、抵当権であれば、債務者が異議を有していたとしても、裁判所の差止め命令(Tedbir)が出ない限り、執行手続は続行される。他方で、根抵当権の場合には、債務者から異議が出た場合、裁判所において債務の存否について判断がなされ、その確定後に執行が行われる。

### 【ブラジル】

## 1. 外資による不動産取得規制

ブラジルにおいては、市(Municípios)当局がその管轄地において都市域不動産(Propriedade Imobiliária Urbana)と郊外域不動産(Propriedade Imobiliária Rural)を指定するものとされており、都市域不動産であるか郊外域不動産であるかによって

外国人及び外国法人による取得の可否が大きく異なる<sup>注1</sup>。

都市域不動産については、外国人及び外国法人による取得規制は原則として存在しない。他方で、郊外域不動産の取得については、規制があり、外国人個人による取得については、外国人が保有する郊外域不動産は同一の市の面積の25%を超えてはならないものとされ、また、一つの国の外国人が保有する郊外域不動産は、同一の市の面積の10%を超えてはならないものとされている。外国資本により保有されているブラジル法人による郊外不動産の取得については、連邦政府による承認が必要で、事実上その承認を得るのは困難な状況になっている。従前は外国資本により保有されているブラジル法人による取得は制限の対象とならないと考えられており、外資による郊外域不動産の取得にあたってはブラジル法人を設立した上で当該法人に郊外域不動産を取得させ、当該法人に出資する形で間接的に行うことが一般的であった。しかし、2010年に当該規制に対する解釈の変更があり、それ以降外国人又は外国法人によりコントロールされ、又は過半数の資本を保有されているブラジル法人による取得も制限されることとなっている。

## 2 不動産の所有権・使用権

ブラジルにおいては、土地と建物は一体の不動産とされており、所有権が不動産に対するもっとも基本的な権利とされている。不動産の所有権を有する者は、不動産を使用し、処分し、また、これから収益を得て、かつ、不当に所有又は占有する者から不動産を回復する権利を有するものとされている。

所有権よりさらに限定された内容の物権を設定することも可能であり、原則として、公証人により公正証書(Escritura Pública)を作成し、さらにこれを適切な不動産登記所(Cartório de Registro de

### 注1

郊外域不動産は、その場所にかかわらず、鉱業、農業、畜産業又は農産業のために用いられる物件を対象とするものとされており、必ずしも一般的な意味での郊外にあるとは限らない。

Imóveis)において登記することにより設定する。

(i) 占有権(Posse)

占有権(Posse)とは、所有者でない者が、あたかも所有者であるかのように、典型的な所有者と同様の態様で平穩に不動産を使用し始めた場合に生じる権利であり、占有権者は所有者と同様の権利・権限を有するところとなり、例えば不動産を占有し続けることができるし、不動産からの収益も得ることができるようになる。また、一定期間以上占有権者であった場合には、自動的に所有権を取得する場合もある。もっとも、所有権を取得する前に所有者から不動産の返還を求められた場合にはこれに応じる必要がある。

(ii) 地上権(Direito de Superfície)と使用権(Usufruto)

もっとも一般的に利用されている不動産の使用に関する物権は地上権(Direito de Superfície)と使用権(Usufruto)である。

地上権(Direito de Superfície)は、不動産のみを対象として設定できる権利であり、不動産を建設等のために一定期間使用することができる権利である。原則として、不動産の所有者が不動産登記所において公正証書を登記することにより設定する。地上権が設定された場合、地上権者は不動産について納税も含めて全責任を負う。地上権は第三者に譲渡することも可能であり、地上権者の死亡によっても消滅せず、相続される。地上権は期間が限定されていることを除けば実質的に所有権に近い権利であり、地上権の対象となる不動産の所有権が譲渡される場合には地上権者に優先権が与えられる。

使用権(Usufruto)は、動産等不動産以外の物も含め、あらゆる資産を対象として設定することができる権利であり、不動産を対象として設定する場合には、原則として不動産の所有者が不動産登記所において公正証書を登記することにより設定する。使用権は第三者に譲渡することができず、使用権者の死亡により消滅する。

(iii) 通行権(Direito de Passagem Forçada)及び地役権(Servidão)

通行権(Direito de Passagem Forçada)は、公道へ直接接していない土地について、法令に基づき与えられる権利である。

地役権(Servidão)は、二つの土地の所有者の間で合意の上(使用料を合意することもできる)、原則として不動産登記所において公正証書を登記することにより設定するものであり、一方の土地が他方の土地を利用することができるようにする権利である。いくつか種類があるが、一般的なものとしては、通行地役権(Servidão de Trânsito)や水利地役権(Servidão de Água)、建設制限地役権(Servidão de Limite de Edificar)などがある。設定された後は土地に付着する権利となり、所有者が変更されたとしても、変更後の所有者が行使できる。

(iv) 賃借権

賃借権(都市域不動産については Aluguel と呼ばれ、郊外域不動産については Arrendamento と呼ばれる。)は私人間の合意によって設定できる。もっとも登記されない限り、第三者に対抗できず、不動産が譲渡された場合、登記されていないと不動産の譲受人に賃借権の存在を対抗できない。なお、賃借人には法定の先買権が認められているが、賃借権が登記されていない場合には、賃借人は先買権を不動産の譲受人に対して主張することはできず、譲渡人に対して損害賠償請求ができるのみである。

### 3. 不動産の登記制度

ブラジルにおいては登記制度が整備されており、不動産の所有権の移転、地役権(Servidão)、使用権(Usufruto)等の物権の設定、抵当権(Hipoteca)等の物権的な担保権の設定、賃借権(Aluguel、Arrendamento)の対抗力の確保などは、第三者との関係では原則として不動産登記所において登記を行わない限り効力を有しない。不動産登記所においては、登記証書(Matricula do Imóvel)が保管されてお

り、そこに不動産の情報が記載されている。登記証書は公開の資料であり、誰でもその写しの交付を受けることができる。

## 4. 不動産の担保権

不動産に対する担保権としては、主として、抵当権 (Hipoteca) 及び担保的信託譲渡 (Alienação Fiduciária) の2種類がある。

### (i) 抵当権 (Hipoteca)

抵当権 (Hipoteca) は、原則として不動産の所有者が不動産登記所において公正証書を登記することにより設定する。抵当権の設定後も抵当権設定者が引き続き対象不動産の所有権を有し、占有・使用を続けることができる。

### (ii) 担保的信託譲渡 (Alienação Fiduciária)

担保的信託譲渡 (Alienação Fiduciária) は、債務者が、債権者に対し、債権の担保として不動産の所有権を移転させるものである。通常私人間の契約によって設定され、不動産登記所において付記がなされる。公正証書の作成が不要であり、公証の費用が抑えられるというメリットがある。債権が完済されたら所有権が債務者に返還される一方で、債権が支払われなかったら、まず所有権が債権者に確定的に移転する。所有権が債権者に確定的に移転した後に債権者により競売が行われるものとされており、1度目は鑑定額以上、2度目は被担保債権額以上を最低売却価格として競売が行われる。2度の競売の後に被担保債権額以上で売却できなかった場合には、対象不動産は確定的に債権者のものとなり、かつ、被担保債権が消滅したものとみなされる。

### いのうえ ひろと

1998年東京大学法学部卒業、2000年長島・大野・常松法律事務所入所。2005年Columbia Law Schoolに留学し、LL.M.を取得、2006年London School of Economics and Political ScienceにてLLM Banking Law and Financial Regulationを取得、2006年に帰国。2010年から2013年まで東京大学法学部非常勤講師。

不動産、不動産ファンド、不動産ファイナンス、不動産証券化、J-REIT等の案件を中心として取扱い、ジョイントベンチャー、M&Aについても幅広い経験を有し、日本国内外を問わず、多様な業種のクライアントを代理している。

### かさはら やすひろ

2005年東京大学法学部卒業、2006年長島・大野・常松法律事務所入所。2012年Columbia Law Schoolに留学し、LL.M.を取得。2012年から2014年までNagashima Ohno & Tsunematsu NY LLP (長島・大野・常松法律事務所のニューヨークオフィス)で勤務した後、2014年9月からブラジル・サンパウロのMachado Meyer法律事務所研修中。

日本では主に国内外のM&A取引を中心としたコーポレート一般を取り扱っており、近時は、日本企業による北中南米(とりわけアメリカとブラジル)への進出について助言している。