

# アジア諸国の不動産法制の基礎

## 第3回 インド、タイ



井上 博登

長島・大野・常松法律事務所  
弁護士



佐々木 将平

長島・大野・常松法律事務所  
弁護士

筆者らが所属する長島・大野・常松法律事務所ではアジア各国の法律事務所に弁護士を派遣しており、2012年9月現在で、シンガポール、ミャンマー、タイ、ベトナム、インドネシア、インド、中国に日本人弁護士を常駐させている。前号に引き続き、これらの日本人弁護士の協力を得て、日本法における法概念との違いにも着目しながら、アジア各国の不動産法制の基礎を理解することを試みたい。

### 【インド】

## 1. 非居住者による 不動産取得規制

非居住者によるインドの土地の取得又は移転は、1999年外国為替管理法(Foreign Exchange Management Act, 1999)(以下「FEMA」という。)に基づき、インド準備銀行(Reserve Bank of India)が定めた規則(2000年インド国内不動産の取得又は移転に係る外国為替管理規則(Foreign

Exchange Management (Acquisition and Transfer of Immovable Property in India) Regulations, 2000)により規制されている。これらによれば、FEMA又はインド準備銀行が定めた規則により認められるものを除き、非居住者がインド国内の不動産を取得することは一般に禁止されている。また、インド国内に支店その他の事業拠点(但し、駐在員事務所(Liaison Office)を除く。)を有する外国企業は、関連法令等に従うことを条件に、当該支店その他の事業拠点の活動に必要又は付随する範囲で、インド国内の不動産を取得することができる(但し、事後報告を行う必要がある)。さらに、一定の資格を有するインドの銀行を担保権者として、当該不動産に担保権(Mortgage)を設定することができる<sup>注1</sup>。

他方、外国企業がFEMA及びその下位規範等に従ってインド企業に投資をした場合、当該インド企業自体はインドの内国法人であるので、その事業に必要な不動産を適用法令に従い取得することができる。

#### 注1

現行の土地取得・移転規制をまとめたものを、インド準備銀行は毎年7月にMaster Circular (Master Circular on Acquisition and Transfer of Immovable Property in India by NRIs/PIOs/Foreign Nationals of Non-Indian Origin)として公表している。このMaster Circularは、インド準備銀行のウェブサイト(<http://www.rbi.org.in/home.aspx>)から入手することができる。最新のMaster Circularは、2012年7月2日に公表された。

なお、FEMAに基づき定められている外国直接投資(Foreign Direct Investment)に対する規制により、外国企業は不動産事業(Real Estate Business)<sup>注2</sup>を営むインド企業へ投資することが禁止されているので、外国企業は、原則として、インド企業を通じてインド国内で不動産の売買業若しくは賃貸ビジネス業等を営み、又はこれらを営むインド企業に対して投資することができない。但し、最低出資金や開発時期等の一定の条件に従い、商業施設、ホテル、住宅、病院等の施設又はインフラ施設を建設開発するインド企業に100%まで投資し、当該インド企業を通じて開発不動産の売買又は賃貸等を行うことは認められている。

また、不動産の用途規制もあり、州毎に規制が異なる可能性があるため、実際に不動産を取得する際は、専門家に確認されたい。

## 2. 不動産の所有権・用益物権

### (1) 所有権

インドでは、日本同様、個人又は法人は、不動産(土地又は建物)を所有することができる。不動産の所有者は、当該不動産の所有名義を保有する権利、当該不動産を排他的に占有し、その利益を享受する権利、及び当該不動産を自由に譲渡する権利を有する。したがって、土地及び建物をそれぞれ別々の取引の対象にすることもできる。なお、インド憲法上、一定の例外を除き、中央政府及び各州政府が土地及び建物並びにそれらに係る税や土地上の権利関係、土地の譲渡等につき立法権限を有しているため、各州には異なった不動産規制が存在し、譲渡証書等に係る登記料や印紙税率も一律ではない。

なお、工場用地等の大規模な土地を取得する場

合、土地所有者との相対取引により土地を取得するのではなく、政府(通常、州政府の公社)が土地を収用し、当該土地の割当てを受けることにより土地を取得することがある。土地の収用は、1894年土地収用法(Land Acquisition Act, 1894)に基づき、一定の手續に支払い対価を支払って行われるが、現在、同法の抜本的な改正作業が行われている(Land Acquisition Rehabilitation and Resettlement Bill, 2011)。同法案はまだ議会により承認されておらず、変更が加えられることが予想されているが、同法案の内容によっては、土地の取得が困難となり、また、土地収用による土地取得の取得価格が現在よりも大幅に増加すること等が懸念されている。

### (2) 用益権

不動産への用益権の設定は、実務上、賃貸借(Lease)又はライセンス(License)によって行われる。賃貸借とは、賃借人から賃貸人に対する金銭等の支払を対価として、一定期間又は永遠に、特定の財産を使用収益する権利を移転することをいい、1882年財産移転法(Transfer of Property Act, 1882)(以下「財産移転法」という。)によって定められる。他方、ライセンスとは、授与者が授権者に対して、授与者の不動産において特定の事項を行う権利(地役権(Easement)又は財産上の利益(Interest)に該当しないものに限る。)を授権することをいい、1882年地役権法(Indian Easement Act, 1882)によって定められる。両者とも不動産を使用する権利であるが、賃貸借は利益の移転であるのに対し、ライセンスは不動産の占有、使用又は収益に係る許可に過ぎないことから、賃貸借では、譲渡・相続が可能であり、賃借人固有の妨害排除請求権を有する等の強力な権利が認められるの

#### 注2

外国直接投資規制を定めた商工省(Ministry of Commerce and Industry)産業政策推進局(Department of Industrial Policy and Promotion)の外国直接投資政策(FDI Policy)そのものには不動産業の範囲が定義されていない。しかしながら、インド準備銀行が2012年7月2日に公表したMaster Circular on Foreign Investment in Indiaによれば、不動産業とは、営利目的又は収益目的で土地又は不動産の取引を行うことをいい、街区(township)の開発や居住・商業施設、道路・橋梁、教育施設、娯楽施設、都市・地域レベルのインフラストラクチャー、街区の建設は不動産業に含まれないとされる。

に対し(この意味において、インドの賃借権は日本の物権に近いものとイメージすることも可能であろう)、ライセンスではこれらの権利が認められていない。このように、賃貸借においては賃借人の権利が強いため、賃貸人はこれを嫌い、オフィス等の賃貸においては、賃貸借契約(Lease Agreement)ではなく、使用許可契約(Leave and License Agreement)が用いられることが多い。なお、賃貸借期間を永久とする賃貸借も認められる。

### 3. 登記制度

不動産の売買、賃貸借又は担保設定といった不動産に係る取引の正確な記録を目的として、1908年登記法(Registration Act, 1908)(以下「登記法」という。)が制定されている。同法に基づき、各州政府は、行政区画を整理した上で、区画毎に登記局を設置し、登記された証書及び目録を一般の閲覧に供している。また、登記簿のコンピュータ化も進められており、インターネット上で登記情報を閲覧できる州もある。同法は、100ルピー以上の不動産に係る権利又は利益の発生、宣言、譲渡、制限又は消滅の効果を生じさせる法律文書(遺言を除く。)や1年を超える期間の賃貸借契約書等の登記を義務付けている。かかる登記義務が履行されない場合、当該法律文書は、当該不動産に係る法的効果を生じさせず、かつ、例外的な場合を除き、裁判上の証拠能力を有しない。なお、登記が義務である書類は、その締結日から4ヶ月以内に登記する必要がある。登記法上、登記が任意とされている書類もあるため、登記簿には不動産に係る全ての取引が記録されているわけではない。そのため、実務上、不動産取引を行おうとする者は、負担証明書(Encumbrance Certificate)、権利証、カタ(Khata)(地域によって名称が異なるが、いずれも不動産税の支払義務者を特定するために行政府によって作成される書類であり、不動産の納税義務者、面積、所在地、建設区画等が記録されている)、納税証明書等を用いて権利関係を調査する。

## 4. 担保権

### (1)担保権の種類

インドでは、財産移転法に基づき、不動産に担保権(Mortgage)を設定することができる。同法は、担保権の設定方法、担保権者及び担保権設定者の権利並びに義務、担保権実行の方法等の相違に応じて、6種類の担保権、即ち、単純担保権(Simple Mortgage)、条件付売買による担保権(Mortgage by Conditional Sale)、使用収益担保権(Usufructuary Mortgage)、英国式担保権(English Mortgage)、権利証預託式担保権(Mortgage by Deposit of Title Deeds。Equitable Mortgageとも呼ばれる。)、及び変則型担保権(Anomalous Mortgage)を法定している。実務上、最も多く使われるのは英国式担保権又は権利証預託式担保権であるため、両者の内容について解説する。

### (2)英国式担保権

英国式担保権とは、担保権設定者が一定の期日に被担保債権を弁済することを約し、かつ、担保不動産を担保権者に完全に移転させるが、被担保債権が当事者間で合意された通りに支払われた場合には、担保権者は担保権設定者に担保不動産を再移転することが条件となっているものをいう。英国式担保権の設定は、被担保債権の元本が100ルピー以上である場合には、担保権設定者が担保証書に署名し、これが2人以上の証人によって認証され、かつ、登記されなければならない。かかる一連の手続の完了が担保権の効力発生要件となっており、これらのいずれかが欠けた場合には担保権は効力を生じない。なお、担保証書の登記に係る費用に加え、多くの州において、担保証書は印紙税の対象となっている。

### (3)権利証預託式担保権

権利証預託式担保権とは、コルカタ、チェンナイ

及びムンバイ並びにその他の該当する州政府が官報による通知でこれを特定するその他の都市にいる者が、不動産に担保権を設定する意図をもって、債権者又はその代理人に当該不動産の書類を交付するものをいう。権利証預託式担保権は、書面又は登記を必要とせず、口頭の取引をもって簡便に設定することができる。しかし、実務上は、権利証の預託後、権利内容確認のために覚書を作成することが通常である。かかる書面が単に権利証が預託された事実のみを述べているのであれば登記を要せず、また、インドの多くの州において、当該覚書につき印紙税は課されないか、又は担保証書に比し低廉な印紙税額である。なお、権利証預託式担保権における地理的制約は、権利証の交付場所に係る制約であり、担保不動産の所在場所に係る制約ではない。

#### (4) 担保権の実行方法

財産移転法上、英国式担保権及び権利証預託式担保権の担保権者は、裁判所による公的競売によって担保不動産を換価することができるが、受戻権喪失訴訟(Foreclosure)(担保権設定者が有する担保不動産の受戻権を喪失せしめ、当該担保不動産の所有権を担保権者に絶対的に帰属させるための訴訟)を提起することはできない。日本と異なり、担保不動産の任意売却(裁判所の関与なく担保不動産を換価すること)の機会は制限されており、(i)英国式担保権の担保権者又は担保権設定者のいずれもヒンドゥー教徒、イスラム教徒若しくは仏教徒又はその他州政府が定める人種、教派等の構成員ではない場合、又は、(ii)担保証書に任意売却権限が明記され、かつ、(a)担保権設定者が政府である場合、若しくは、(b)担保不動産が、コルカタ、チェンナイ、ムンバイ若しくはその他州政府が定める都市若しくは地域に所在している場合に限られる。なお、任意売却権限を実行できる担保権者は、受領者(Receiver)を選定し担保不動産から生じた

収益を管理・収受することで被担保債権を回収することもできる。

#### (5) 対外商業借入れ(External Commercial Borrowings)を担保するための担保権の設定

インド国外からの銀行借入れ等の商業借入れは、対外商業借入れ(External Commercial Borrowings)として、FEMA及び同法に基づきインド準備銀行が定めた2000年外貨建借入れ及び貸付けに係る外国為替管理規則(Foreign Exchange Management (Borrowing or Lending in Foreign Exchange) Regulations, 2000)により、金額や金利、資金用途等の様々な規制が課される。典型的な対外商業借入れの例として、外国企業によるインド子会社への貸付けが挙げられる。対外商業借入れを被担保債権として、借り主(インド企業)が有する不動産に対して担保権を設定することができるが、担保権実行時にはインドの居住者に対して譲渡しなければならない等の制限が課される。

### 【タイ】

## 1. 外資による不動産取得規制

外国人による土地所有は、原則として認められていない<sup>注3</sup>。土地法(Land Code B.E. 2497(1954))上、登録資本の49%超が外国人により保有されている又は外国人株主の数が過半数を占める会社も外国人とみなされている。但し、居住目的の土地所有については、国外からタイ国内の指定事業に4千万バーツ以上投資する等所定の条件を満たした場合には、外国人であっても内務省の許可を得て、1ライ(1,600平方メートル)を上限として土地を取得することができる。また、投資奨励法(Investment Promotion Act B.E. 2520(1977))上の奨励対象企業の場合は、外資比率にかかわらず、投資委員会

#### 注3

土地法上、外国との条約に基づく場合は外国人の土地所有が認められている旨規定されているが、現時点では、外国人の土地所有を認める条約は締結されていない。

が定める条件に従い事業活動に必要な土地を所有することができる。さらに、石油法(Petroleum Act B.E. 2514 (1971))により石油採掘権の付与を受けている場合やタイ工業団地公社法(Industrial Estate Authority of Thailand Act B.E. 2522 (1979))に基づく工業団地に立地する場合も、例外的に外国人による土地所有が認められる。

外国人による建物の所有は禁じられていないため、外国人が土地を借りた上で、賃貸借契約の規定に従って土地に建物を建築して所有することは可能である。

外国人に禁じられている土地所有を実質的に可能とするために名義貸しを行うことは禁じられており、刑事罰の対象となりうる。また、違法に所有されている土地は所定の期間に売却しなければならず、土地局の局長が土地所有権を移転する命令を行う権限を有する。

土地所有に関する外資規制を潜脱する目的で名義貸し等が行われるのを防止するため、土地局の通達に基づいて土地取引の調査が行われている。当該通達によると、不動産業に従事する目的をもって土地を取得した会社等については、株主又は取締役が外国人がいる場合、タイ人株主の株式購入資金源が調査の対象となる。また、それ以外の目的で土地を取得した会社等についても、株主又は取締役が外国人がおり、かつ、タイ人株主が外国人株主に代わって株式を保有していると信じるに足る合理的な理由がある場合(外国人が署名権限を有する取締役となっている場合、外国人が発起人となっている場合、外国人が議決権の過半数を有する優先株式を保有している場合、又はタイ人株主の職業が弁護士や仲介業等会社の事業と直接関連がない場合)には、同様にタイ人株主の資金

源が調査の対象となる。また、法人が登録資本よりはるかに高い金額で土地を購入した場合や外国法人が長期間の土地賃借を行った場合も、調査の対象とされている。

## 2. 不動産の所有権・登記制度

### (1) 土地

タイにおいては私人による土地の所有は認められている。民商法(Civil and Commercial Code)上、売買等の法律行為による不動産又は不動産に関する物権の取得は、当該法律行為が書面によりなされ、かつ、登記されない限り無効とされており、書面による合意と登記が土地売買の効力要件となっている。

土地の登記制度に関しては、土地の所有権を証するものとして Chanote と呼ばれる権利証書が発行されている。しかし、当該証書が発行されているのは全国的に見れば一部の土地に留まるため、Chanote の発行されていない土地については、その他の各種証明書が代替的に利用されている。以下、土地に関する権利関係の証明等に用いられる各書面の概要を述べる。

#### ① 権利証書(Chanote 又は NS4)

Chanote(チャノート。NS4とも呼ばれる。)は、土地の完全な所有権を証明する証書で、管轄の土地事務所(Land Office)により原本が2部発行され、1部が土地の所有権者に交付され、もう1部が当該土地事務所に保管される。Chanote が発行されている土地は、所有権の売買や抵当権の設定を行うことができる。売買に際しては、上記の通り書面による合意と登記が土地売買の効力要件となっているため、実務的には、管轄の土地事務所において登記官の面前で所定の売買契約証書<sup>注4</sup>に両当

#### 注 4

土地事務所の売買契約証書は定型の書式で条項が限定されているため、当事者間で詳細な条件を規定した売買契約を別途作成し、事前に締結することが一般的である。

事者が署名し、その場で登記申請を行う。

②確認済使用权証明書（Ngor Sor Saam Gor 又は NS3G）

土地の使用权を証明する証書である。当該証書が発行されている土地は、使用权について、①の場合と同様に、書面による合意及び土地事務所における登録によって売買や抵当権の設定を行うことが可能である。

③使用权証明書（Ngor Sor Saam 又は NS3）

土地の使用权を証明する証書であるが、土地調査が未了である点で②と異なる。売買に際しては、土地事務所に売買の意向を届け出た上で、30日間の公告期間を経て売買が登録される。

④占有証明書（Sor Kor Neung）

占有を証明するための証書であり、所有権を証明するものではない。この証書の保有者は、物理的な占有を第三者に移転することは可能であるが、土地を法的に売買することはできない。この証書は、現在は新たには発行されておらず、③の証書の発行を受けるための有益な証拠資料として用いられる。

⑤土地税納付証明書（Por Bor Tor 5）

土地に関する税金を支払ったことの証明書に過ぎず、所有権を証明するものではない。③の証書の発行を受けるための有益な証拠資料として用いられる。

## (2) 建物

建物は、土地とは別個の不動産として所有権の対象となり、土地の所有者と異なる第三者(土地の賃借人等)が所有することも可能である。土地同様、書面による合意と登記が売買の効力発生要件となっている。建物の売買を行う際には、当事者間で

所定の売買契約証書に土地事務所において署名しなければならないが、30日間の公告期間を経て、土地事務所から売買証明書が発行されることにより、売買の効力が発生する。建物に関しては、土地の権利証書(Chanote)のように所有権を直接証明する証書は存在しないため、建物の所有権の証明は、一般的には、上記の売買契約証書(土地事務所において登録状況を確認することができる。)によって行われる。また、建築後売買の対象になっていない建物については、建物建設時に取得する建築許可証(Construction Permit)が建物の所有権を示す証拠として用いられる。

## 3. 不動産の賃借権

土地や建物の賃貸借は最大30年まで可能であり、さらに30年の更新オプションを付することができる。但し、更新オプションを登記することはできないため、賃貸借の目的となった土地や建物が譲渡された場合、賃借人は当該更新オプションを新所有者に対抗できない可能性がある。賃貸借期間が3年を超える不動産賃貸借は、土地事務所に登記しない限り、3年間しか拘束力を有しない。このため、タイにおけるオフィスの賃貸借期間は、登記義務を避けるために3年以内とされるのが一般的である。一定の条件<sup>注5</sup>を充たす商工業用の不動産賃貸借については、商工業用不動産賃貸借法(Act on Lease of Immovable Property for Commercial and Industrial Purposes B.E. 2542(1999))により、最大50年までの賃貸借期間が認められる。

## 4. 不動産の担保権

不動産に対して設定される担保権は、抵当権が一般的である。抵当権を設定するにあたっては登記が必要であり、また、抵当権の実行方法も、①

注5

20百万バーツ以上の投資を行う商業であること、投資奨励法上の奨励対象の工業に該当すること等のいずれかを充たす必要がある。

差押えとそれに続く競売、又は②債権者による取得に限られており、いずれも裁判所の命令による必要がある。さらに、②の方法による場合には、利息が5年間遅延している等一定の要件を充たす必要がある。外国企業を抵当権者とする土地の抵当権設定も認められているが、外国企業が抵当権の実行方法として自ら不動産を取得することは原則としてできない。外国企業が金融機関である場合は、例外的に抵当権の実行等により土地を取得可能だが、抵当権の実行により取得した土地は原則として5年以内に売却しなければならない。

## 5. コンドミニアムに関する法規制

コンドミニアム法(Condominium Act B.E. 2522 (1979))上、複数のユニットを有する建物については、各ユニットに対する区分所有権を発生させる区分所有化が認められている。同法上、コンドミニアムのユニットを購入した者は、当該ユニットに対する所有権と共用部分(コンドミニアムの敷地、ユニット以外の共用の建物・設備等)に関する共有持分を取得することとされている。共用部分に対する持分割合は、当該コンドミニアムの全ユニットの面積に対する当該ユニットの面積の割合(コンドミニアムの建物の登記時点)となる。

コンドミニアムについては、全ユニットの総面積の49%を超えない範囲に限り、外国人による所有が認められている。外国人に対してコンドミニアムのユ

ニットを譲渡する場合、売主が当局に対して、当該外国人の名前及び売却対象のユニットが総面積に占める割合を届け出ることとされている。その結果、当該コンドミニアムにおける外国人の保有割合が49%を超える場合には、登録が拒否される。外国籍の個人や法人がコンドミニアムを購入する場合、投資奨励法上の投資奨励を受けている等の一定の場合を除き、購入価格以上の外貨をタイ国内に送金するか、非居住者用口座からパーツか外貨で引き出さなければならない。ユニットの所有権の譲渡登記を行う際に、土地事務所に送金証明を提示することが求められる。

\* \* \* \* \*

本稿の作成にあたり、タイについては佐々木将平弁護士が執筆を担当した。佐々木将平弁護士は2011年9月よりバンコクに滞在し、Siam Premier Internationalのバンコクオフィスに勤務している。また、インドについては山本匡弁護士及び片岡良平弁護士の協力を得た。山本匡弁護士は2009年11月よりムンバイ及びバンガロールにて勤務し、長島・大野・常松法律事務所にて一時復帰後、2012年4月にスズキ株式会社に入社、同年5月よりMaruti Suzuki India Limitedに出向している。片岡良平弁護士は2011年10月よりデリーに滞在し、Amarchand & Mangaldas & Suresh a. Shroff & co.(デリーオフィス)に勤務後、2012年4月よりデリー所在日系企業に出向している。

### 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。

### ささき しょうへい

2004年東京大学法学部卒業、2005年長島・大野・常松法律事務所入所、2011年University of Southern California卒業(LL.M.)。2011年9月からSiam Premier International Law Office(バンコク)にて勤務。現在は、タイにおいて、Siam Premier Internationalの弁護士と協同して、タイにおける日本企業による進出及び事業展開(会社設立、JV取引、M&A取引、人事・労務、不動産取引、紛争解決等)について幅広く助言・支援を行っている。