

アジア諸国の不動産法制の基礎

第2回 インドネシア、ベトナム



井上 博登

長島・大野・常松法律事務所
弁護士



福井 信雄

長島・大野・常松法律事務所
弁護士



澤山 啓伍

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7月現在で、シンガポール、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。

【インドネシア】

1. 外資による投資・不動産取得規制

インドネシアの投資法(2007年法第25号)は、インドネシア国内において外国資本が事業を営む場合には、インドネシア会社法に基づく株式会社の形態で行わなければならないと定めている^{注1}。外国資本がインドネシア会社法に基づき設立した株式会社は外国資本企業と呼ばれ(単独か内国資本と

の合弁かは問わない。)、かかる外国資本企業は、インドネシアの不動産法制上、原則として内国法人と同様の扱いが保証されている。加えて、投資法上は、外国投資の促進の観点から外国資本企業による土地に関する権利の取得について国が一定の便宜を供与する旨規定している^{注2}。他方で、営利活動を行わない前提で外国法人がインドネシア国内に駐在員事務所を設立する場合には、駐在員事務所自体は固有の法人格を有さないため内国法人と同様の扱いを受けることができず、取得しうる不動産に関する権利は外国資本企業に比べて非常に限定されている。

2. 不動産制度

(1) 総論

インドネシア憲法第33条第3項は、「土地、水及びこれらの中に含まれる天然資源は、国家がこれを管理し、人民を最大限繁栄させるためにこれを利用する。」と定め、土地は国家が管理するもので

注1
投資法第5条第2項

注2
投資法第21条

あるという原則を明示している。これを受けて、土地基本法(1960年法第5号)が土地の上に設定する権利の内容を定めている。同法の特徴の一つに、法人に対しては土地の所有権の取得が原則許容されていないことが挙げられる。法人にはその事業を実施するのに必要な限度で用益物権の設定を許容することで足りるというのが法の基本的な考え方である。

土地基本法において土地に関する権利として規定されている主要なものは次のとおりである。

- ① 所有権(Hak Milik)
- ② 事業権(Hak Guna Usaha)
- ③ 建設権(Hak Guna Bangunan)
- ④ 使用権(Hak Pakai)

以下、各権利の概要について述べる。

(2) 所有権(Hak Milik)

土地(一定の住居用の不動産を除く。)の所有権を取得できるのはインドネシア国民に限られており、上述のとおり、法人は内国法人・外国法人に限らず原則土地の所有権を取得することができない。したがって、事業権、建設権、使用権等の用益物権を土地に設定して事業に必要な限度において当該土地を利用することになる。

(3) 事業権(Hak Guna Usaha)

事業権とは、国が直接管理する土地を農業、漁業又は畜産業のために利用する権利で、インドネシア国民又はインドネシア法に基づき設立されインドネシア国内に本拠のある法人が保持できる権利である。事業権の当初の保持期間は、最長25年(但し、特別の必要がある場合には35年)で、最長でさらに25年間延長することが可能(また、一定の要件さえ満たせばさらなる更新も可能。)とされている。事業権は第三者に譲渡することができ、また、

資金調達目的で抵当権を設定することも可能である。

(4) 建設権(Hak Guna Bangunan)

建設権とは、自己が所有権を有さない土地の上に建物を建設して当該建物を所有する権利で、事業権同様、インドネシア国民又はインドネシア法に基づき設立されインドネシア国内に本拠を有する法人が保有できる権利である。外国資本が現地法人を設立し現地で工場又はオフィスを建設する場合等はこの建設権が利用される。建設権の当初の保持期間は最長30年で、さらに最長で20年延長することが可能(また、一定の要件さえ満たせばさらなる更新も可能。)とされている。建設権は第三者に譲渡することができ、また、資金調達目的で抵当権を設定することも可能である。

(5) 使用権(Hak Pakai)

使用権とは、土地を特定の目的のために使用し又は土地で取れる作物を収穫する権利で、インドネシア国民及びインドネシア法に基づき設立されインドネシア国内に本拠を有する法人に加えて、インドネシアに居住する外国人及びインドネシアに駐在員事務所を持つ外国法人にも保有が認められている権利である。使用権の当初の保持期間は最長25年で、さらに最長で20年延長することが可能とされている。使用権は第三者に譲渡することができ、また、資金調達目的で抵当権を設定すること(但し、個人所有の土地の上に設定された使用権については抵当権設定は不可。)も可能である。

3. 不動産の登記制度

インドネシアの不動産登記制度上、登記の対象となる土地の主な権利は、所有権、用益物権(事業権、建設権、使用権)、運用権^{注3}及び抵当権であ

注3

運用権とは国が省庁等の行政機関に対して特定の目的で土地を使用するために設定する権利で、運用権の設定を受けた行政機関は、当該土地の用途・目的を定め、それに沿って使用し、かつ土地の一部の運用を第三者に委託することができる。

る。建物については、アパートやマンションの区分所有権を除いては、単体で登記することはできず、土地の登記簿に付記する形式でのみ登記が認められる。土地の登記簿には、所在、地積、地目、土地上に設定されている権利の種類等が記録されている。不動産に関する基本的な情報を得ようとする場合には、まず不動産の登記簿を入手する必要があるが、日本と異なり、一般には公開されていないため、登記上の権利者に対して開示を要求することになる。なお、実際のところ、全ての土地につき不動産登記簿が備わっているわけではないため、かかる土地の権利取得を検討する際には慎重に権利関係を確認する必要がある。

4. 不動産の担保権

(1) 抵当権の設定

不動産に担保権を設定する場合は、抵当権法(1996年法第4号)に基づく抵当権が利用される^{注4}。抵当権法に基づく抵当権とは、日本法における抵当権とはほぼ同義で、他の債権者に優先して、特定の債権者の特定の債権の満足を得させる目的で、不動産の権利に関して設定される担保権と定義されている^{注5}。抵当権の設定は、抵当権設定者と抵当権者の間で、特定の債務を担保するために特定の不動産に係る権利の上に抵当権を設定する旨の合意に基づき抵当権設定証書を作成し、かかる証書に基づき不動産登記所における登記簿に登録することにより、その効力が発生する。抵当権は、所有

権だけではなく事業権や建設権等の用益物権にも設定が可能である^{注6}。一つの対象に複数の抵当権を設定することも可能であり、その場合における抵当権の優劣は不動産登記所での登記の日付の先後で決められ、同日に登記がなされた場合には、抵当権設定証書における抵当権の設定日の先後で決められる^{注7}。

(2) 抵当権の実行

抵当権の実行方法には、①公売と②私的売却の2つがある^{注8}。①公売は、財務省規則に基づき設立された公売機関を通じて行われる。日本法上の裁判所が実施する競売に近い手続である。②の私的売却は、抵当権設定者及び抵当権者の間で合意があり、かつ日刊紙への公告を行い利害関係人からの異議申立てがないことを確認した上で実行することができる^{注8}とされている。法律上は、抵当権設定証書を備えていれば別途裁判手続で債務名義を取得することなく上記の実行手続に入ることができるが、実務上は、債務者や第三者からの執行異議の申立てがなされたり、事実上の執行妨害により、執行が困難な場合も多い。

【ベトナム】

1. 不動産に関する外資規制

社会主義国であるベトナムでは、憲法上全ての土地は国民のものであると規定されており、土地及

注4

民法にも抵当権に関する規定が存在するが、土地に抵当権を設定する場合には、抵当権法上の抵当権が利用されることになっている。

注5

抵当権法第1条第1項

注6

抵当権法第4条第1項

注7

抵当権法第5条

注8

抵当権法第20条

び土地上の構造物の所有等については比較的厳しい外資規制が加えられている。以下、ベトナムにおける一般的な不動産法制度を概説すると共に、個別に適用される外資系企業^{注9}及び外国人に対する規制を説明する。

2. 不動産の所有権及び利用権

(1) 土地

ベトナムにおいては私人による土地の所有は認められていない。土地の使用は、土地使用権に基づいて行われる。土地使用権の取得方法には、以下のようなものがある。

(A) 土地使用権の割当て

国からの割当てにより土地使用権を取得した者は、実質的に所有権類似の権利を取得し、当該権利を譲渡、リース、寄付、担保提供、現物出資の対象とすることができる。但し、外資系企業及び外国人は、この方法によって土地使用権を取得することはできない。

(B) 国からのリース

外資系企業でも、分譲用又は賃貸用の住宅の建設事業や、土地を整備しサブリースする事業を行うことが可能である。この場合、外資系企業は土地使用権をリースにより国から取得するのが通常である。リースにより取得した場合、ベトナム国内企業又は外資系企業の土地使用権の期間は、一部の例外を除き、最長50年間であるが、投資プロジェクトの期間^{注10}を超えることはできない。

リースによる土地使用権の保有者は、土地使用権のリース料を、年払い又はリース開始時の一括払いのいずれかで支払うこととなる。土地使用権の保有者は、リース料を一括で支払った場合にのみ、土地使用権を譲渡、サブリース、担保提供、現物出資の対象とすることができる。

(C) 工業団地等のデベロッパーからのサブリース

ベトナム法上、工業団地、輸出加工区、ハイテク団地、経済特区といった特別区域が認められており、これらの特別区域に関する土地使用権については、デベロッパーが外資系企業である場合にはリースで、ベトナム国内企業である場合には割当ての方法で付与を受ける。デベロッパーは、当該区域のインフラを整備した後であれば、土地のリース又はサブリース^{注11}を行うことが認められており、ベトナム国内企業も外資系企業もデベロッパーからのリース又はサブリースという形で土地使用権を取得することができる。

(D) 土地使用権の譲受け

ベトナム法上、売買、贈与、寄付、相続、現物出資といった形態での土地使用権の譲渡が想定されており、それらに対する規律が規定されている。原則として、土地使用権の譲渡先はベトナム人又はベトナム国内企業に限られ、外資系企業又は外国人は譲渡を受けられない。

土地使用権の譲受人は、原則として、当該権利を譲り渡した者が保有していたのと同じ権利を有することになり、また、当該土地使用権を譲渡、リース、寄付、担保提供、現物出資の対象とするこ

注 9

不幸なことに、ベトナムの不動産法において様々制約を受ける対象である「外資系企業」の定義は明確にされておらず、外資出資比率が49%以下であればこれに該当しないという見解と、比率を問わず外資出資があればこれに該当するという見解とがある。

注 10

ベトナムで外国人が直接投資を行う場合には、業務範囲、地域、投資期間を特定した投資プロジェクトを立案し、それについて投資証明書を取得する必要がある。

注 11

デベロッパーがベトナム国内企業で割当ての方法により土地使用権を取得している場合にはリース、外資系企業で国からのリースにより土地使用権を取得している場合にはサブリースとなる。

とができる。

(E) 土地所有権の現物出資

ベトナムでの合弁企業の設立にあたっては、ベトナム国内企業側が土地所有権を現物出資し、外国企業側が現金を出資することによって、合弁企業の資本を形成するという形態が比較的多くみられる。土地所有権を現物出資するためには、ベトナム国内企業側は土地所有権の割当てを受け、土地使用料を全額払っている必要がある。なお、ベトナム国内企業が現物出資した土地所有権が割当てにより取得した無期限のものであったとしても、外資の出資を受けた合弁企業の資産となる結果、期限付きのリースに基づく土地所有権に転換されてしまう場合もあるので、注意が必要である。

(2) 建物

ベトナムにおいては、日本同様、建物の所有権は土地の利用権とは別のものとして認識され、建物の所有者が土地所有権の保有者と異なることも想定されている。

土地所有権とは別個に建物に担保権を設定することも可能であり、土地使用料を年払いにしている場合であっても、建物に担保権を設定することについては国の承諾は要求されていない。

居住用建物については、外国人及び外資系企業による取得が制限されていたが、一定の外国人及び外資系企業に、分譲用住宅の中にあるアパートについて50年間に限り所有することを認めるといった試験的な取組が2008年から導入されている。但し、これに基づいてベトナムでアパートを購入した外国人は殆ど報告されていないとのことである。

オフィスビルや工場等、居住用以外の目的の建物については、外資系企業は、自己使用の目的があり、投機目的でない場合にのみ取得が可能であり、転売又は賃貸用に建物を購入することはできない。

3. 権利証明書

土地利用権及び建物所有権の移転を行うには、権利者が自己名義の権利証明書を取得していることが必要である。権利の移転は、権利証明書上の所有者名義の変更又は譲受人を権利者とする権利証明書の新規発行により効力を有することになる。

4. 建物賃借権

ベトナム法上は、建物賃貸借の期間の上限・下限は定められていない。建物の賃貸借のうち期間が6ヶ月以上のものについては、原則として書面による契約、公証及び当局への登録が必要とされており、これらの手続がされていない賃貸借契約は、裁判や仲裁により無効と判断されてしまう可能性がある。但し、賃貸人が業として不動産業を行う者である場合には、当局への登録は不要と解されている。

外国人及び外資系企業が賃借できる物件は、安全性等に関する一定の要件を満たしている物件に限られる。賃貸人が賃借物件を転貸する場合には、賃貸人による事前の書面による承諾が必要である。また、外国人及び外資系企業は、業として転貸するために建物の賃借をすることはできない。

建物の賃貸中に賃借物件の売買が行われた場合にも、既存の賃貸人は、建物の買主に対して既存の賃借権を対抗できる。

5. 担保権

(1) 担保権の設定

ベトナム法上、土地利用権及び建物所有権について設定できる担保権には、質権("cầm cố")と抵当権("thế chấp")^{注12}がある。両者の違いは、占有移転

注 12

本稿では便宜上「質権」「抵当権」という用語を用いたが、ベトナム法上「抵当権」は動産にも設定が可能である等、日本法上の概念とは差異がある点留意が必要である。

の有無にある。すなわち、抵当権は担保設定後も担保権設定者が目的物を占有するのに対し、質権の場合には担保設定は目的物の占有移転によりなされる。実務上は土地使用权及び建物については、抵当権が利用されている。

土地使用权の抵当権については、登記が効力発生要件であり、建物の抵当権については、登記は對抗要件に過ぎない。担保権が設定された物件の売却を行うには、担保権者の承諾が必要となる。

(2) 担保権の実行

担保権の実行を行う場合、担保権者はまず債務者に対して適切な通知をしなければならない。別途合意がない限り、担保権者は、債務者に対する通知の15日以上後にのみ担保権の実行を行うことができる。

当事者は、担保実行の方法につき、(a)担保物の任意売却若しくは競売、又は(b)担保物の取得等、任意に合意して定めることができる。担保契約にそのような合意がない場合には、担保実行は公開の競売で行われる。

担保権の実行手続において、担保物を占有する

者が抵抗し、又は担保物を隠匿した場合には、担保権者は、所轄の人民委員会や警察に対し、担保権の実行手続に協力することを占有者に命令するよう申し立てることができる。さらに、債務者が担保物の差押に対して抵抗を続ける場合には、担保権者は、裁判手続を始めることができる。担保権者の権利を認める判決が出た場合には、判決執行機関が担保物の差押を行う。

* * * * *

本稿の作成にあたり、インドネシアについては福井信雄弁護士、ベトナムについては澤山啓伍弁護士が執筆を担当した。福井信雄弁護士は2010年12月よりジャカルタに滞在し、Widyawan & Partners のジャカルタオフィスに勤務している。澤山啓伍弁護士は2011年9月よりハノイに滞在し、アレンズ アーサー ロビンソン法律事務所のハノイオフィスに勤務している。

本稿ではインドネシア、ベトナムを対象としたが、次稿以降では、インド、タイその他の国々を対象とする予定である。

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、MSA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。

ふくい のぶお

2001年東京大学法学部卒業、2003年長島・大野・常松法律事務所入所、2009年Duke University School of Law (LL.M.)卒業。2009年8月から2010年8月までHaynes and Boone LLP (Dallas)勤務、2010年12月からWidyawan & Partners (Jakarta)にて勤務。現在は、ジャカルタにおいて、日本企業の現地進出及び事業展開(会社設立、JV取引MSA、不動産取引、労働関係、独占禁止法、知的財産法、不祥事対応等)について幅広く助言・支援を行っている。

さわやま けいご

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Harvard Law School卒業(LL.M.)。2011年9月からAllens Arthur Robinson (Hanoi)にて勤務。日本では、不動産証券化・JREITを含むストラクチャード・ファイナンス等の案件を中心として取扱い、現在は、ベトナムへの日本企業による進出及び事業展開(JV取引、MSA取引、人事・労務、不動産取引、インフラプロジェクト等)に関する助言・支援を行っている。