

アジア諸国の不動産法制の基礎 (5)



井上 博登

長島・大野・常松法律事務所
弁護士



岡田 恵子

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、2013年1月にシンガポールオフィスを開設すると共に、2013年11月現在で、シンガポール、タイ、ベトナム、インドネシア、中国、台湾に日本人弁護士を常駐させている。また、例年、アジア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いる。今回は、これらの外国弁護士の協力を得て、アジア各国のうちフィリピン及びマレーシアにおける不動産法制の基礎を理解することを試みたい。

【フィリピン】

1. 外資による不動産取得規制

(1) 土地

フィリピンにおいては、フィリピン共和国憲法 (Philippine Constitution) に基づき、土地を所有できる主体が、①フィリピン国籍を有する個人及び②フィリピン法人(例えば、フィリピン国籍を有する個人又はフィリピン法人が60%以上の資本を所有しているフィリピン法に基づいて設立された法人)たるフィリピン国民 (Philippine Nationals) に制限されてい

る。すなわち、①フィリピン国籍を有しない個人は土地を所有することが許されず、また、②フィリピン国民でない者(すなわち、外国人や外国法人)は、フィリピン内に土地を所有するフィリピン法人の40%以上の資本を所有することができない。

(2) 建物

フィリピンにおいては、日本と同様、建物が土地と別の不動産として扱われるところ、建物については、外資による不動産の取得に関し、土地の場合のような厳格な規制は存在しない。例えば、事業用に用いる建物については、①200,000米ドル以上又は同額に相当するフィリピン・ペソが資本金として払い込まれている国内支店又は国内子会社を設立すること及び②フィリピンで事業を行うためのライセンスを取得することを条件として、外資がその建物の全部又は一部を所有することが可能とされている。

2. 不動産の所有権・使用権

(1) 国有制度

フィリピン共和国憲法は土地の国有制度 (Regalian Doctrine) を採用している。すなわち、フィリピンにおいては、全ての土地を国家が所有す

る。もっとも、フィリピン政府から私人に対して土地を譲渡することができるものとされており、商工業の中心地の土地は、ほぼ全てフィリピン政府から私人に対して譲渡済みである。

(2) 私有土地に関する法規制

土地の所有権その他の権利については、フィリピン共和国民法(Civil Code of the Philippines)に定められている。フィリピン共和国民法には、例えば、①土地の所有権の取得及び喪失の方法(例えば、契約、贈与及び相続)、②土地の賃貸借(Lease)に関するルール、③土地の担保権に関するルール並びに④土地に係る権利の登記の効果(すなわち、登記による第三者対抗要件の具備)等が規定されている。なお、登記に関する詳細は、不動産登記令(Property Registration Decree)において規定されている。

(3) 所有権の内容

土地の所有者は、主として、①土地を利用処分する権利、②土地の占有者を排除する権利並びに③土地上及び地下にある物(但し、一部の資源等を除く。)に対する権利を有する。

(4) 建物の取扱い

フィリピンにおいては、建物その他の付属物が土地とは別の不動産として扱われる(但し、原則として、建物が建築された土地の所有者が建物の所有者であるものと推定される。)。土地所有者がその土地上に建築された建物のみを土地から切り離して売却することもできるし、また、土地所有者でないものが、土地を所有することなく土地上に建物を建築し、当該建物を所有することも可能である。

3. 不動産の登記制度

(1) トレンス・システム(Torrens System)

フィリピンの不動産登記制度はトレンス・システムに基づいており、未登記の土地について登記を行うことにより、当該土地に関する取消不能の権利が与えら

れる。

(2) 管轄

フィリピンにおいては、登記所(Registry of Deeds)が、土地登記局(Land Registration Authority、以下「LRA」という。)のもとで、権利簿(Certificates of Title)及び土地に関する権利の関連証書(契約書等)を公に保管する。登記所は、各州及び市に1以上の出張所(Branch)を有している。

なお、2008年以降、LRAは、古くなった権利簿の電子権利簿(eTitles)への変換、及び新規の権利簿の電子化に取り組んでおり、これまでに、半数以上の登記所においてこれらの変換や電子化が完了している。

(3) 登記手続等

(A) 未登記の土地の所有権に関する登記

未登記の土地を登記するにあたっては、まず、訴訟手続において登記申請者の該当土地に対する所有権が立証される必要がある。当該立証がなされた場合、裁判所は登記すべき旨の命令(Decree of Registration)を出し、LRAは、これに従って当初権利簿(Original Certificate of Title、以下「OCT」という。)の原本及び副本を発行する。これらのうち原本は管轄登記所において保管され、副本は所有者に交付される。

フィリピンの主要な商工業の中心地の土地は、ほぼ全て、トレンス・システムに基づいて登記済みである。

(B) その後の土地の所有権に関する登記

最初に登記した者が土地を譲渡する場合には、OCTに無効となった旨の記載がなされ、新たに譲受人名義の権原譲渡証書(Transfer Certificate of Title、以下「TCT」という。)が発行される。このTCTの発行を受けるためには、登記所に対して、①譲渡を証する書面(Deed of Conveyance)、②売買代金等の支払証明書及び③元の所有者が保管しているOCTの副本等を提出する必要がある。これらの書面が全て提出されると、登記所は、譲受人名義

の新規のTCTの原本及び副本を作成し、原本は、管轄登記所において保管され、副本は新所有者に交付される。

以後の譲渡の場合には、譲渡人のTCTが無効化され、譲受人名義の新規のTCTが発行される。このように、OCTは、最初に登記した者に対して一回限り発行されるものであり、その後の譲受人に対しては、TCTが発行される。

(C)所有権以外の権利及び利益に関する登記

所有権以外の土地に係る権利及び利益(例えば、賃貸借、担保権等)は、当該権利又は利益を根拠付ける契約書の原本等を登記所へ提出することにより登記することができる。当該権利又は利益は、関連するOCT又はTCTの原本及び所有者が有する副本の両方に注記される。OCT又はTCTにこれまで注記されてきた権利及び利益の消滅についても、同様に、関連するOCT又はTCTの原本及び所有者が有する副本の両方に注記される。

(D)建物及び付属物に関する登記

建物及び付属物については、土地と独立した登記は存在せず、当該土地のOCT又はTCTに記載されることによって登記される。

4. 不動産の賃貸借

(1)不動産の賃貸借に関する法規制

不動産の賃貸借は、フィリピン共和国民法に基づいてなされている。フィリピン共和国民法においては、例えば以下の事項が定められている。

- ①99年を超える期間の賃貸借はできない。
- ②賃貸借は、登記所において登記することができる。賃貸借が登記されない限り、契約当事者以外の第三者は賃貸借に拘束されない。
- ③賃借人及び賃貸人が別段の合意をしない限り、賃借人は、賃貸人の同意なく賃貸借を譲渡することができない。

- ④賃貸借契約において転貸借が明示的に禁止されていない限り、賃借人は、不動産を転貸することができる。

(2)外国人による不動産の賃貸借に関する法規制

但し、フィリピン国民以外の者が、長期の事業用賃貸借(どの程度の期間の賃貸借をもって長期の賃貸借と評価するかについては明確な基準がないが、一般に10年以上程度を長期と考えている例が多いようである。)を行おうとする場合には、外国投資家賃貸借法(Investors' Lease Act)に基づいて行う必要がある。外資は、工場等の設立、工業用又は商業用使用のための土地開発、観光事業等の生産的活動のために、長期の賃貸借を行うことが認められている。かかる長期賃貸借は、以下のような制約を受ける。

- ①50年を超える期間の賃貸借はできない(但し、25年以内の期間については、一回限り更新可能である。)
- ②賃貸借物件の使用方法は、申告された投資目的に限られる。
- ③当該投資に合理的に必要とされる面積に限られる。
- ④賃貸借契約につき、政府機関による承認を受けなければならない。

5. 不動産の担保権

(1)担保権の種類

フィリピンにおいては、不動産に設定される担保権は専ら抵当権である^{注1}。

(2)抵当権の設定及び第三者対抗要件

抵当権は、抵当権設定者と抵当権者の合意により成立し、抵当権者は、抵当権の存在がOCT又はTCTに注記されることにより、第三者対抗要件を有

注1

あまり一般的ではないが、債務者から債権者に対し不動産を譲渡し、債権者に、一定期間、一定の条件の下での買戻し権を与える方法(Sale with Mandatory Buyback)が用いられることもあるようである。

することとなる。

(3) 没収合意等の有効性

抵当権設定契約において、抵当権設定者が被担保債権につき債務不履行に陥った場合に、抵当不動産の所有権が抵当権者へ自動的に(すなわち、担保権実行の手続を経ることなく)移転する旨を定めたとしても、かかる定めは、無効とされる。

また、抵当権設定者が抵当不動産を譲渡することを禁じる旨の抵当権設定契約における定めも、同様に無効とされる。

(4) 抵当権実行手続

債務者が被担保債権につき債務不履行に陥った場合には、抵当権者は抵当権を実行することになる。抵当不動産は、抵当権実行手続において競売により処分され、その代価は原則として当該被担保債権の弁済に優先して充当される。また、当該実行による手取金のみでは被担保債権の弁済に不足が生じるときには、抵当権者は、当該不足分につき、債務者に対して支払請求をすることができる。

【マレーシア】

1. 外資による不動産取得規制

マレーシアには、外資による不動産の所有を規制する主要な法律及びガイドラインとして、①1965年マレーシア国家土地法(National Land Code、以下「NLC」という。)及び②2011年1月1日から施行されている、首相府経済企画庁(Economic Planning Unit)が発行した不動産取得に関するガイドライン(以下「EPUガイドライン」という。)が存在する。

NLCによれば、全ての外国会社及び非マレーシア市民は、マレーシアにおける不動産の取得にあたり、事前に州当局への承認を申請し、当該承認を取得しなければならない。当該不動産の取得がEPUガイドラインに記載された一定の区分に該当する場合は、これに加えてEPUの事前承認も必要となる。

2 不動産の所有権・使用権

(1) 建物の取扱い

マレーシアにおいては、日本と異なり、土地の上に建築された建物は当該土地の一部を構成すると考えられており、建物は、当該建物が建築された土地と一体の不動産として取り扱われる。

(2) 不動産に関する法規制

マレーシア連邦憲法(Malaysian Federal Constitution)に基づき、不動産に関する事項は、原則として州政府の管轄下に置かれているが、他方で、不動産に関する事項の統一性を確保するため、不動産に関する連邦法も定められている。

例えば、西マレーシアにおける不動産には、①NLC、②1963年国土規定(ペナン島及びマラッカ所有権)に関する法律(National Land Code (Penang and Malacca Titles) Act 1963)、③1985年区分所有権法(Strata Titles Act 1985)、④1960年土地取得法(Land Acquisition Act 1960)が適用される。

連邦法に加えて、各州毎に、様々な制度及び条例等が追加的に適用されるが、本稿においては、西マレーシア(Peninsular Malaysia)の不動産に係る規制のみを検討対象とすることとする。

(3) 土地の所有権等

西マレーシア(Peninsular Malaysia)における土地制度は、主として、トレンス・システムに基づいている。

NLCに基づいて土地の所有権その他の土地に関する権利が権利簿(Document of Title)に登録された場合、当該権利者は、当該土地に関して、取消不能の権原又は権利を取得する。但し、例外的に、NLCに規定される状況(例えば、詐欺若しくは偽造、又は権原若しくは権利の登記が不十分若しくは無効な証書により取得された場合、又は権原若しくは利益が違法に取得された場合)においては、当該権原又は権利が取り消されることもある。

(4) 州当局による土地の譲与(リースホールド、フリーホールド)

マレーシアの私人が土地を利用するための最も一般的な形態は、州当局から土地の譲与を受けることである。州当局は、NLCに基づき、①99年を超えない期間又は②永久的に、土地を譲与する権限を有する。上記のうち①は一般にリースホールド(leasehold)と呼ばれ、②は一般にフリーホールド(freehold)と呼ばれる。州当局による土地の譲与に際しては、通常、年間地代の支払、権利金の支払い、利用形態の制限といった条件や制限が課される。

リースホールドに係る土地は、州当局により期間の延長が承認されない限り(なお、かかる承認には、通常、州当局への手数料の支払いが必要となる。)、当該期間の満了時に州当局に復帰する。

(5) 土地の利用形態その他の制限

マレーシアにおいて、土地は、一般に、農業用、工業用及び建設用という3種類の利用形態に分類されて利用される。かかる利用形態は、通常、権利簿に記載されている。利用形態を変更するには、州当局の承認が必要となる。

また、その他の権利制限が土地の権利簿に記載されることも多く(例えば、譲渡に州当局の承認を要する等)、所有者はこれに拘束される。

(6) 土地に関する取引

NLCは土地に関する取引についての定めを置いている。土地に関する取引は、①譲渡(Transfer)、賃貸借(Lease)、チャージ(Charge)及び地役権(Easement)といった登記により始めて効力を有する取引と、②リエン(Lien)及び居住権(Tenancy)といった登記によらずに効力を生じうる取引に分類される。

(7) 区分所有権

1985年区分所有権法(Strata Titles Act 1985)に基づき、①土地及び同土地の上に建築された2階建て以上の建物、又は②土地及び同土地の上に建築された2つ以上の建物は、それぞれ区分所有権に基づき所有される複数の区画に分割することが可能とされている^{注2}。

3. 不動産の登記制度

マレーシアでは、土地の所有権は権利簿における記載により証される。そのため、土地の権利簿上に所有者として登記された場合に限り、当該所有者は当該土地の所有権を有するものとされる。登記が土地の権利関係を終局的に決するものであるということがトレンス・システムの基本的な特徴の一つであり、これにより、登記された所有者又は権利者と取引を行う者が、権利簿に依拠し、権利簿上に記載されていない権利を否定することが可能となる。

4. 不動産の賃貸借

譲与された土地の所有者は、土地の全部又は一部を賃貸借(Lease)することができる。NLCに基づく賃貸借(Lease)の期間は3年以上でなければならず、また期間の上限は、①土地の全ての賃貸借(Lease)については99年間、土地の一部の賃貸借(Lease)については30年間とされる。賃借人に賃貸借(Lease)に関する権利を付与するには、当該賃貸借(Lease)が権利簿に記載される必要がある。

また、3年を超えない期間について短期利用権(Tenancy)が付与されることがある。短期利用権(Tenancy)については権利簿へ登記することができない。

注2

但し、かかる分割は、州当局からの譲与にあたり、暫定的な権原(Temporary Title)ではなく終局的な権原(Final Title)であると認められた土地についてのみ可能とされる。

5. 不動産の担保権

(1) 担保権の種類

マレーシアにおける不動産に関する担保権のうち、主たるものとしては、チャージ(Charge)、不動産譲渡証書(Deed of Assignment)及びリエン(Lien)があげられる。

(2) チャージ(Charge)

債権者は、債権の担保として、債務者の土地又は賃貸借(Lease)にチャージを設定することができる。NLCに基づいて設定される土地又は賃貸借(Lease)に対するチャージは、NLCの規定に基づき当該土地又は賃貸借(Lease)に対するチャージの登記がなされた時点で効力が生じる。

チャージを有する者(Chargee)は、債務者による債務不履行が生じ、チャージを執行しようとする場合には、NLCに従い、NLCが規定する様式で債務不履行通知を送付し、その後、裁判所等に対して処分命令を求めることになる。処分命令が出されると、土地又は賃貸借は、競売により処分される。

(3) 不動産譲渡証書(Deed of Assignment)

権利簿に登録されていない不動産については、債権者が債務者に対して、債権の担保として当該不動産の譲渡を要求することがある。例えば、区分所有化が完了する前であって権利簿に登録されていないコンドミニアムの1室に関して担保提供しようとする場合などに、この方法による担保提供がなされるこ

とがある。当該担保提供は、債権者へ当該不動産が譲渡されることを内容とする譲渡証書(Deed of Assignment)の締結によってなされる。

債権者は、債務者がひとたび債務不履行に陥れば、譲渡証書に定められた条件に従い、当該物件を処分することが可能である。当該処分においては、チャージと異なり、裁判所の命令を得る必要はない。

なお、譲渡証書により担保に供せられている不動産が権利簿に登録された場合であっても、譲渡証書による担保を継続することが可能ではあるが、譲渡証書による担保を解消し、NLCに基づくチャージに転換することが一般的である。

(4) リエン(Lien)

リエンのうちエクイタブル・リエン(Equitable Lien)は、不動産を担保提供することを目的として、債権者に対して、権利簿の副本(Issue Document of Title)が預託されることによって成立する。さらに、当該預託後、リエンを有する者が権利簿を管轄する不動産登録事務所に対して、注記(Caveat)を行うことを申請することにより、法定リエン(Statutory Lien)が成立する。

リエンの執行手続はチャージと類似しており、エクイタブル・リエン又は法定リエンを有する債権者は、裁判所に対して当該土地の処分命令を得た上で競売を通じて売却することによってリエンを行使できる。しかしながら、チャージとは異なり、リエンの実行にあたっては、さらに、処分命令を申請する前に、裁判所から、債務者から返済を受けるべき金額に関する判決を得ることが求められる。

いのうえ ひると

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。

おかだ けいこ

2008年に東京大学法科大学院を修了、2010年に長島・大野・常松法律事務所に入所し、現在に至る。不動産・J-REIT、買収ファイナンス、信託法、キャピタルマーケットに加え、M&A取引、労働問題、一般企業法務など幅広い分野の案件を取り扱っている。