



タイで担保権を取得する場合の留意点 ～ 抵当権登記の要件と外国人投資家に課される制限～

執筆者：新家 寛、西谷 和美、五十嵐 チカ、森田 桂一、
Nuttaros Tangprasitti、Natrada Ruangwuttitikul、Kewalin Tiyajamorn

概要

2020年4月および5月のニューズレターでは、事業活動において流動性を高め資金調達を容易にするための民商法および事業担保法(Business Security Act)(以下「事業担保法」といいます。)に基づく担保権の活用について、一般的に解説しました。今回のニューズレターでは、タイのローンマーケットに参入し、債権保全のため担保権を設定しようとしている外国人(自然人および法人を含み、以下に定義する「外国人」をいいます。)に焦点を当てて解説を行います。

抵当権設定登記の要件と外国人投資家に課される制限

タイ国籍を持たない自然人またはタイで設立されていない会社(以下「外国人」といいます。)の債権保全のために設定する担保権に関して、タイ法に基づき登記可能な担保権はどの範囲であり、外国人が意識しておくべきことは何でしょうか。

民商法では、基本的な担保権として抵当権と質権を法定していますが、2020年4月号のニューズレターで解説したとおり、抵当権については、管轄官庁に登記を行った場合に適法に設定された担保権となります。民商法において、外国人が抵当権者または質権者となることは制限されておらず、原則として、外国人も抵当権登記を行うことができます。もっとも、土地法やコンドミニアム法、外国人事業法による規制など、外国人に対する制限がありますので、注意が必要です。そこで、本ニューズレターでは、1 および 2 において外国人が土地またはコンドミニアムのユニットについて抵当権登記を受ける場合について解説し、3 において事業担保法に基づく担保について解説します。

本ニューズレターは法的助言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助言を求めて頂く必要があります。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。

本ニューズレターに関する一般的なお問い合わせは、下記までご連絡ください。
西村あさひ法律事務所 広報室 (E-mail: newsletter@jurists.co.jp)

また、外国人が担保権者となる場合に課される制約についても概説します。

1. 土地に対する抵当権の注意点 ～外国人は抵当直流により土地抵当権を実行できるか～

まず、外国人を抵当権者とする土地に対する抵当権設定登記はタイ法上認められています。また、2020年4月号のニューズレターで解説したとおり、外国人を抵当権者とする抵当権設定登記を申請するための必要手続・書類は、タイ人を抵当権者として申請する場合と同様であり、管轄官庁にてこれらの手続や書類提出をしなければなりません。もっとも、土地に対する抵当権設定については、実務上、外国人が意識すべき重要な注意事項があります。特に重要な問題としては、土地法に基づき外国人が土地を所有することは原則として禁止されており、土地法に基づく許可¹、土地の相続²もしくは投資奨励法に基づく所有の許可またはタイ工業団地公社から土地所有を許可された場合その他の法律に基づく特別な許可を受けない限り、外国人がタイの土地を所有することはできないという点があげられます。この土地法に基づく制限は、抵当権の実行方法に影響を与えることになります。

2020年4月のニューズレターで説明したとおり、抵当権者は、民商法の第728条および第729条に基づき、抵当権の実行方法として、抵当権が設定された不動産の競売等または抵当権者が抵当権が設定された不動産を取得する手続(foreclosure、以下「ていとうじきながれ抵当直流」といいます。)を選択することができます。しかし、外国人が抵当権者である場合、土地法が外国人の土地所有を禁止していることから、抵当権者が抵当権が設定された不動産を取得する手続を選択することはできず、外国人が抵当権者である場合、競売等によって抵当権の実行をすることが原則となります。したがって、外国人が土地に抵当権を設定する場合、抵当権の実行方法に制約を受けることを念頭におく必要があります。

2. コンドミニアムのユニットに対する抵当権の注意点 ～コンドミニアムのユニットに対する抵当権実行前に認識し検討すべき課題～

前述したとおり、外国人が土地を所有することには厳しい制限がありますが、この制限は土地上や土地に付着する建物や工作物に適用されません。すなわち、タイでは、外国人が土地を保有することは制限されていますが、建物や工作物については、その所有権を有し、抵当権を設定する完全な権利を有しています。もっとも、コンドミニアム法は、建物のうちコンドミニアムのユニットについて、コンドミニアムの少なくとも51%をタイ人が所有することを義務づけ、これを超える場合には、外国人を所有者とする登記を禁止しています。外国人は、他の建物や土地工作物と同様に、コンドミニアムのユニットについて、抵当権設定および登記を行うことができますが、抵当権の実行という観点からはコンドミニアム法第19条に定める「外国人」³に限り、コンドミニアムのユニットの外国人所有:タイ人所有の割合が49:51

¹ 土地法第86条

² 土地法第93条

³ コンドミニアム法第19条は、コンドミニアムのユニットの所有権を保有することが出来る外国人として、以下の5類型を定めています。

1. 移民法に基づき、永住ビザを取得した外国人
2. 投資奨励法に基づき、入国許可を取得した外国人
3. 以下に定める土地法第97条および第98条に規定される外国法人:
 - (a) 49%以上の株式を外国人株主が保有するタイ法に基づく非公開会社および公開会社
 - (b) 外国人組合員が総出資額の49%超の出資を行うかまたは組合員の過半数が外国人であるタイ法に基づく有限パートナーシップ
 - (c) 外国人であるメンバーが過半数であるか外国人の利益を代表することが主な目的となっている、組合(co-operative)を含む共同体(association)
 - (d) 外国人の利益を代表することを主な目的とする基金(foundation)
 - (e) (a)から(d)に掲げる者が49%以上の持分を保有する一切の法人
4. 投資奨励法に基づき、投資奨励証を受けた外国法人
5. 外国から通貨を持ち込むか、タイパーツ建ての口座から資金を引き下ろしたかあるいは外貨建て口座から資金を引き下ろした外国人または外国法人

の範囲に留まる限りにおいて、抵当直流の方法によることができます。それゆえ、外国人が抵当権の実行にあたり、 condominium のユニットの抵当権について抵当直流の手続を進める場合には、所轄当局に、当該抵当権の抵当直流の結果、当該 condominium の外国人所有者比率が 49% を超え、また超えることとなるのかについて確認する必要があります。また、外国人は、所轄当局の指図に従い、 condominium の管理組合に condominium のユニットの所有権に関する証明書の発行の手配を依頼し、これを所轄当局に提出する必要があります。所轄当局は、提出された証明書を受けて、抵当直流により、 condominium のユニットの外国人所有：タイ人所有の割合が 49:51 の範囲を超えることとしないことを確認できれば、請求されたとおりに抵当直流の手続を進めます。もし、49% を超える場合には、抵当直流の手続が禁止されることとなります。この場合、外国人である抵当権者は、土地の場合と同様に、競売等により、抵当権を実行することとなります。

3. 事業担保に対する担保権の注意点 ～事業担保の担保権者になることができる外国人とは～

2020 年 5 月のニューズレターで解説したとおり、現在、タイにおいて、事業者は、貸付に際し、事業担保法に基づく事業担保契約を締結し、これに基づき担保設定を行うことができます。事業担保契約は、書面により締結し、かつ事業開発局に登録しなければ有効とならないため、注意が必要です。

2020 年 4 月および 5 月のニューズレターで解説したとおり、事業用資産、売掛金、機械・在庫・原材料等の営業活動に使用している動産、不動産事業に使用されている不動産、知的財産等は、事業担保法に従い、担保対象とすることができます⁴。そして、タイ法は、一般的に、外国人がこのような資産の所有権を取得することを禁止していません。しかし、事業担保法は、2020 年 5 月のニューズレターで解説したとおり、同法に基づく担保権者になることができる者は同法に定める 10 類型に相当する外国人に限られると定めています。その他の担保権者の属性に関する留意点としては、例えば、SME 開発基金を担保対象とする場合には、工業事務次官室が担保権者となるとされている等、担保権者がタイの法人等に限定されている場合もあることがあげられます。

4. 外国人債権者に関するその他の注意点 ～外国人債権者に適用されるその他の規制～

1. 外国人事業法に基づく制限

債権者としての地位に関して、外国人事業法に定める「外国人」⁵に該当する者は、一般的に、貸付に係る事業の実施に先立ち、外国人事業法に基づき、外国事業許可(以下「FBL」といいます。)を受けなければなりません。ただし、タイ銀行の監督を受け、別途ライセンスを保有する金融機関など、貸付人が、現在の省令または随時定められる省令上 FBL の取得を免除される者として列挙される法人のいずれかに該当する場合は、この限りではありません。また、省令に規定される一定の関係性を有する外国人が行う国内貸付についても、FBL を取得する必要はありません。した

⁴ 担保権者のカテゴリに関する省令

⁵ 外国人事業法第 4 条に定義される「外国人」は以下のとおりです。

- 1 タイ国籍を有しない自然人
- 2 外国で設立された法人
- 3 タイで設立された法人であって以下の要件のいずれかに該当する者:
 - (a) 前記 1 または 2 の者が当該法人の持分または資本の 50% 以上を保有または出資している法人
 - (b) マネージングパートナーまたはマネージャーが前記 1 の者である有限パートナーシップ(Limited Partnership)または普通登録パートナーシップ(Registered Ordinary Partnership)
- 4 持分の 50% 以上または資本の 50% 以上を前記 1、2、3 の者が保有または出資しているタイで設立された法人

この定義との関係においては、株券に表象される非公開会社の株式については、省令に定める場合を除き、外国人の保有する株式とみなされません。

がって、外国人(省令によって FBL の取得を免除されていない者に限ります。)がタイに所在する者(前記省令に記載される関係性がある場合を除きます。)またはタイ国外の者に対してタイから貸付を行う場合には、当該貸付を開始する前に、外国人事業法に基づく FBL の申請および取得をしなければなりません。また、詳細な事業内容にもよりますが、貸付を行う場合には、タイ人と同様に、貸付に関するライセンスを取得することが必要となります。

2020 年 8 月のニュースレターでは、FBL の申請が免除される金融ビジネスについてさらに詳しく解説をする予定ですが、上述のように外国人が融資を行う場合(これに伴い抵当権者、質権者その他の担保権者になる場合を含みます)には、一般に、融資を行う前に、FBL を申請し、取得しなければなりません。また、外国人である抵当権設定者、質権設定者または担保提供者が(自己の債務ではなく)第三者の債務を担保するため担保提供する場合、当該抵当権設定者もしくは質権設定者または担保提供者についても、第三者の債務を担保するための担保提供業務についての FBL の取得が必要となり得ることに留意する必要があります。したがって、FBL を取得せずに外国人が設定した担保権は、外国人事業法に違反するものとして、無効とされる潜在的なリスクが存在します。なお、現在のところ、この論点についての判例はありません。

2. 事業目的にかかる制限

上記の FBL 取得とは別に、法人の能力に関する潜在的な紛争を回避するために、外国人事業法に定める「外国人」は、その事業目的(借入人以外の抵当権設定者、質権設定者、または担保権設定者の場合は当該設定者の事業目的)に、意図された取引(例えば、貸付、抵当権または質権の設定、抵当権および質権の受諾、および担保権設定者となること)が含まれるようにする必要があります⁶。

まとめ

タイの金融市場における外国人債権者は、タイの法律に基づき、民商法に基づく抵当権者もしくは質権者、または事業担保法に基づく事業担保権者となることを禁じられていません。しかし、タイ人との比較において、確認しておくべき外国人に対する特有の制約もあります。具体的には、土地およびコンドミニアムのユニットに対する抵当権の実行については、外国人は土地法およびコンドミニウム法を含む関連法規の規定に従う必要があります。土地法は外国人が土地を所有することを制限しているため、外国人が抵当直流の方法により土地の抵当権の実行をすることは許されません。コンドミニウム法は、コンドミニアムのユニットについて外国人が抵当直流の方法により抵当権を実行することを認めていますが、当該コンドミニアムの外国人による所有割合が 49%を超えない場合に限られます。

外国人事業法との関係で、同法に定める外国人が融資を行う場合(これに関して抵当権、質権または事業担保の担保権者となる場合を含みます。)、省令で定める免除を受けない限り、融資に関する事業開始前に FBL の申請および取得をする必要があります。

⁶ 民商法 66 条



にいのみ ひろし
新家 寛

西村あさひ法律事務所 パートナー弁護士
h.niinomi@jurists.co.jp

1998年弁護士登録。1996年東京大学法学部卒業(LL.B.)。



にしたに かずみ
西谷 和美

西村あさひ法律事務所 パートナー弁護士
k.nishitani@jurists.co.jp

2004年弁護士登録。2003年東京大学法学部卒業(LL.B.)、2014年The London School of Economics and Political Science 卒業(LL.M.)。



いがらし
五十嵐 千カ

西村あさひ法律事務所 カウンセル弁護士
c.igarashi@jurists.co.jp

1997年弁護士登録、2007年ニューヨーク州弁護士登録。1993年慶應義塾大学法学部卒業(LL.B.)、2006年ボストン大学ロースクール卒業(LL.M.)。



もりた けいいち
森田 桂一

西村あさひ法律事務所 弁護士
ke_morita@jurists.co.jp

2010年弁護士登録。2007年東京大学法学部卒業(LL.B.)、2009年東京大学法科大学院卒業(J.D.)。



Nuttaros Tangprasitti

SCL Nishimura パートナー弁護士(タイ法)
nuttaros@siamcitylaw.com

2005年SCL Law Group 加入。2006年タイのタマサート大学卒業(LL.B.)、2010年ルクセンブルク大学卒業(LL.M.)。



Natrada Ruangwuttitikul

SCL Nishimura 弁護士(タイ法)
natrada@siamcitylaw.com

2015年タイのチュラロンコーン大学卒業(LL.B.)。2015年SCL Law Group 加入。2018年スウェーデンのウプサラ大学卒業(LL.M.)。



Kewalin Tiyajamorn

SCL Nishimura 弁護士(タイ法)
kewalin.t@siamcitylaw.com

2015年タイのチュラロンコーン大学卒業(LL.B.)。2018年SCL Law Group 加入。

西村あさひ法律事務所では、M&A・金融・事業再生・危機管理・ビジネスタックスロー・アジア・中国・中南米・資源/エネルギー等のテーマで弁護士等が時宜にかな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。

バックナンバーは<<https://www.jurists.co.jp/ja/newsletters>>に掲載しておりますので、併せてご覧下さい。

(当事務所の連絡先) 東京都千代田区大手町 1-1-2 大手門タワー 〒100-8124

Tel: 03-6250-6200 (代) Fax: 03-6250-7200

E-mail: info@jurists.co.jp URL: <https://www.jurists.co.jp>