



Bangladesh 不動産法制の基礎(第3回): 譲渡の手続 執筆: 今泉 勇

第1回、第2回に引き続き、第3回は、Bangladeshの不動産の譲渡手続(譲渡前、譲渡時及び譲渡後)のうち、譲渡時及び譲渡後に関する手続を取り上げます。

(1) 譲渡時

2014年登録規則が定める様式に基づく売渡証書の締結及び登録により、不動産の権原が移転します。法令上、売渡証書には以下の情報が記載されなければならないと定められています。

- i. 不動産の性質
- ii. 不動産の価額
- iii. 座標軸と境界線が記載された不動産の地図
- iv. 過去25年間における不動産の所有権の概要
- v. 供述者が、本証書の締結前においていずれの者にも当該不動産を譲渡しておらず、かつ、当該不動産に対する権原を適法に有することを証明する宣誓供述書

売渡証書は、Bangladeshの弁護士又はライセンスを持つ証書起草者により起草され、当該起草者の身元が売渡証書に記載されている必要があります。売渡証書には両当事者の写真を貼付する必要があります。また、両当事者は、写真、証書の最初の頁の裏面及び登録事務所の登録簿に、それぞれ左親指の拇印を行わなければなりません。

売買契約と同様に、売渡証書の言語に関する要件はなく、英語又はベンガル語のいずれでも作成可能です。ただし、法令上、登録官は、その記載言語が理解できないことを理由に譲渡文書の登録を拒絶することができるかとされています。

加えて、売渡証書の登録時に、以下の書類を登録事務所に提出することが求められています。権利台帳の変更手続がなされず、売主又はその前権原保持者の氏名が最新の権利台帳(通常は B.S.コティアン)に記録されていない場合、売主は当該不

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。

動産を譲渡することはできず、そのような譲渡は 1882 年財産移転法 53C 条に基づき、無効となります。

- i. 売主が相続以外の方法で不動産の所有権を取得したときは、当該売主の氏名が記録された当該不動産の最新の記録台帳
- ii. 売主が相続により不動産の所有権を取得したときは、当該売主の前権原保持者の氏名が記録された当該不動産の最新の記録台帳

登録前又は登録時に、売買価格に対する一定の料率の登録手数料、印紙税、地方税(municipal tax)及び譲渡所得税を納付する必要があります。両当事者間で別段の合意がない限り、売主の譲渡所得を含め、売渡証書の登録に関する費用は、通常、買主が負担します。実務上、これらの手数料や費用は、指定の銀行が発行する支払指図書又は公的な支払証明書に、管轄の登録事務所が指定するコード番号を記載し納付されます。

政府への必要な手数料の全額の支払い後、売主及び買主は、それぞれの証人と共に双方の面前において、売渡証書を登録することができます。なお、登録時には、売主及び買主は、原則として、実際にその場に出向いて登録を行う必要がある点に留意が必要です。

(2) 譲渡後

売渡証書の登録後、売渡証書の受領書が管轄登録所より発行されます。この受領書は、買主が保管します。売渡証書の原本については、登録簿(Balam Book)に記録するために登録官が保管します。売渡証書が登録簿に登録されると、受領書と引き換えに、売渡証書の原本が買主に返却されます。

買主は、土地局担当補佐官に対し権利台帳の変更申請を行い、自己の氏名を記録するよう義務付けられています。買主は、売渡証書の登録により譲渡が成立した後、適用法令に従い、土地局担当補佐官に申請を行わなければなりません。申請書には、譲渡の詳細事項が記載されていなければならないと、また、手続費用も併せて納付される必要があります。

土地局担当補佐官は、当該通知を受領後、適用法令に従い、権利台帳の変更手続を開始し、対象不動産の持分の共同所有者に通知を行った上で、異議申立ての期限を設定し、申立てがない場合は権利台帳の変更手続を行います。買主は、権利台帳の変更後、村落レベルの管轄土地管理事務所から、変更後の権利台帳を受領する必要があります。変更手続が終了し、対象不動産の権利台帳に買主の氏名が記載されると、買主は自己の名義で管轄の土地事務所に土地開発税の支払いを行うことができるようになります。

変更後の権利台帳及び土地開発税の支払証明書は、買主が当該譲渡不動産を占有していることの証拠となります。

権利台帳の変更手続に要する一般的な日数は、申請日から約 60～80 日程度です。なお、バングラデシュ政府は、近時、買主が法人である場合に利用できるファストトラック変更手続を導入しており、当該手続方法による処理日数は 8 日以内とすることが想定されています。また、土地省が近時発行した通達によれば、オンライン上で即座に変更手続ができる制度を開始するよう指示がなされています。

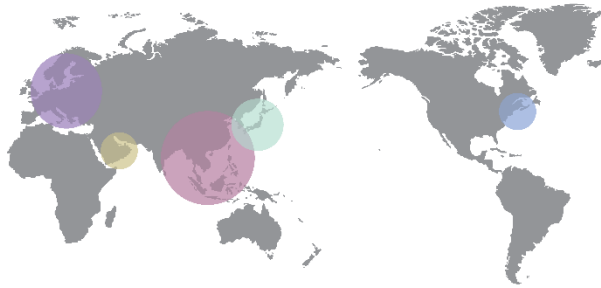


いまいずみ いさむ
今泉 勇

西村あさひ法律事務所 パートナー弁護士 ヤンゴン事務所副代表
iimaizumi@nishimura.com

2006年弁護士登録。国内案件における M&A、一般企業法務の経験を生かし、バングラデシュ・ミャンマー・ベトナム・インド・台湾等のアジア各地の新興国へ進出・展開する日系企業案件を担当。2012-2013年インドの Khaitan & Co 法律事務所への出向、2016-2017年ホーチミン事務所での駐在勤務。2019年7月よりヤンゴン事務所副代表。2015年以降バングラデシュ関連案件にも継続的に関与。

西村あさひ法律事務所では現在、
国内外に 18 の拠点を設けています。



東京

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 Tel 03-6250-7210 (弁護士法人西村あさひ法律事務所 主事務所)

名古屋

Tel 052-533-2590
社員 藤井宏樹

大阪

Tel 06-6366-3013
社員 白杵弘宗
井垣太介
廣田雄一郎
伴真範

福岡

Tel 092-717-7300
社員 尾崎恒康
高木謙吾
舞田靖子

ニューヨーク

Nishimura & Asahi NY LLP
Tel +1-212-830-1600
E-mail info_ny@nishimura.com

執行パートナー 山口勝之
副執行パートナー 清水恵
パートナー 辰巳郁
浦野祐介

ドバイ

Tel +971-4-386-3456
E-mail info_dubai@nishimura.com
カウンセラー 森下真生

フランクフルト

Nishimura & Asahi Europe
Rechtsanwaltsgesellschaft mbH
Tel +49-(0)69-870-077-620

デュッセルドルフ

Nishimura & Asahi Europe
Rechtsanwaltsgesellschaft mbH
Tel +49-(0)211-5403-9512

E-mail info_europe@eml.nishimura.com

共同代表 石川智也
Dominik Kruse

バンコク

Tel +66-2-126-9100
E-mail info_bangkok@nishimura.com
共同代表 Chavalit Uttasart
小原英志
Jirapong Sriwat

北京

Tel +86-10-8588-8600
E-mail info_beijing@nishimura.com
首席代表 中島あずさ
代表 志賀正帥

上海

Tel +86-21-6171-3748
E-mail info_shanghai@nishimura.com
首席代表 野村高志
代表 東城聡
木下清太

ハノイ

Tel +84-24-3946-0870
E-mail info_hanoi@nishimura.com
ベトナム事務所統括 小口光
代表 平松哲

ホーチミン

Tel +84-28-3821-4432
E-mail info_hcmc@nishimura.com
ベトナム事務所統括 小口光
代表 大矢和秀
Vu Le Bang
Ha Hoang Loc

ジャカルタ*1

Walalangi & Partners
Tel +62-21-5080-8600
E-mail info@wplaws.com
執行パートナー Luky Walalangi
Rosetini & Partners Law Firm
Tel +62-21-2933-3617
E-mail info_jakarta@nishimura.com
パートナー 町田憲昭

シンガポール

Tel +65-6922-7670
E-mail info_singapore@nishimura.com
共同代表 山中政人
宇野伸太郎
パートナー 佐藤正孝
煎田勇二
Ikang Dharyanto

ご案内:シンガポール法律事務所であるBayfront Law LLCとのNishimura & Asahi-Bayfront Law Allianceにより、シンガポール法を含んだリーガルサービスを提供しております。

Okada Law Firm(香港)*2

Tel +852-2336-8586
E-mail s.okada@nishimura.com
代表 岡田早織

台北

西村朝日台湾法律事務所
Tel +886-2-8729-7900
E-mail info_taipei@nishimura.com
共同代表 孫櫻倩
張勝傑

*1 提携事務所 *2 関連事務所

当事務所のアジアプラクティスは、日本とベトナム、インドネシア、シンガポール、フィリピン、タイ、マレーシア、ラオス、カンボジア、ミャンマー、インド、中国、台湾、香港、韓国等を含むアジア諸国との間の、国際取引を幅広く取り扱っております。例えば、一般企業法務、企業買収、エネルギー・天然資源関連、大型インフラ、プロジェクト・ファイナンス、知的財産権、紛争処理、進出および撤退等の取引について、同地域において執務経験のある弁護士が中心となり、同地域のビジネスおよび法律実務を熟知した、実践的なリーガルサービスの提供を行っております。本ニュースレターは、クライアントの皆様へのニーズに即応すべく、同地域に関する最新の情報を発信することを目的として発行しているものです。