



Bangladesh 不動産法制の基礎(第4回): 譲受人の法定権利、外国人の権利

執筆者: 今泉 勇、中島 朋子

第1回乃至第3回に続き、第4回は、Bangladesh 不動産の譲受人の法定権利、及び、外国人の権利に関する法制を取り上げます。

1. 譲受人の法定権利

(1) 譲受人に移転される権利

1882年財産移転法(以下「財産移転法」といいます。)によれば、財産が譲渡されると、譲渡人がその時点で移転することができる当該財産及びその法的附随物に係る全ての権利が、直ちに譲受人に移転します。譲渡の対象が土地である場合、法的附随物には、当該土地に設定される地役権、譲渡後に発生する当該土地の賃料及び利益、及び当該土地の地面に付着する全てが含まれます。

他方、譲渡対象の不動産に係る権利を売却若しくは処分することを絶対的に制限する条件又は制約を譲受人(若しくは譲受人から権限を与えられた者)に付した譲渡は禁止されます。そのような条件又は制約は、一定の場合を除き、無効とされます。同様に、特定の方法による不動産の享受又は利用を命ずる指示は、一定の例外を除き、譲受人に対して拘束力を持たないとされます。

(2) 善意の譲受人の保護

財産移転法により、善意の譲受人(transferee in good faith)にも一定の法的保護が与えられています。以下が一例です。

- 譲渡契約が締結され、譲渡のための条件が合理的に確認され、譲受人が占有を取得し、且つ譲受人が契約を履行している場合、もし法令上必要な譲渡証書の登録が完了していないとしても、譲渡人は、譲受人に対し、原則として当該不動産に関する権利を執行することはできません。

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。

- ・ 譲渡人の債権者を妨害又は遅滞させる目的でなされた不動産譲渡は、当該債権者が選択した場合無効とすることができますが、その無効の効果は、対価と引き換えに当該不動産を譲り受けた善意の譲受人の権利に影響を及ぼすものではありません。
- ・ 無権原の譲渡人により譲渡がなされた場合であっても、譲受人が当該譲渡人の譲渡に係る権原につき合理的な注意をもって確認し善意で行動した場合には、当該権原の不存在を理由に当該譲渡を無効とすることはできません。

その他にも、1908年登録法上、文書が未登録である場合、不動産の譲受人は、その後登録済みの文書に基づいて権利を取得した者に対して、当該契約の特定履行を請求することができますが、当該権利者が譲受人の契約の存在を知らず、対価を支払い且つ善意であった場合、譲受人は、当該権利者に対し、契約の特定履行を請求することはできません。

2. 外国人の権利

(1) 法令上の規定

バングラデシュ憲法は、財産権や所有権をバングラデシュ国民に対して与えています。一方で、同憲法や不動産譲渡に関する主要法令において、外国人による不動産の取得については特に言及がなく、取得できるとも取得できないとも定められていない状況にあります。

(2) 外国人・外資企業による不動産取得の実務

実務においては、外国人が不動産に関して何らかの行為を行う場合、バングラデシュ政府機関から特定の許可を取得するよう求められることが多く見受けられます。また、バングラデシュの登録事務所も、外国人への不動産の譲渡は法令上明示的に認められていないことを根拠に、禁止されているとの見解を現時点では取っているようです。そのため、外国人への不動産譲渡手続を行うことは、実務上極めて困難な状況です。

また、不動産賃借権については、賃貸人は外国人への譲渡に当たり明示的に制限を定めることができます。例えば、バングラデシュ首都整備庁(RAJUK)は、自己が所有する不動産賃借権を外国人に売却することを禁止しているため、外国人は、RAJUKが所有する土地区画に係る賃借権を取得することはできません。

もっとも、外国人投資家は、一部の規制セクターを除き、バングラデシュに100%外資企業を設立することが認められており、またバングラデシュで設立及び登録された外資企業が不動産を購入することは、制限されていない状況にあります。

(次号に続く)



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

i.imaizumi@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。



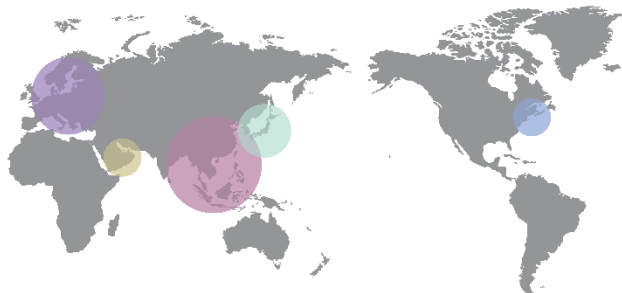
なかしま ともこ
中島 朋子

西村あさひ法律事務所 弁護士

to.nakashima@nishimura.com

2012年弁護士登録。2017年-2019年独立行政法人国際協力機構(JICA)長期派遣専門家としてミャンマーに駐在し、知的財産裁判制度整備等、同国の法・司法制度整備支援を行う。2020年イリノイ大学ロースクール卒業(LL.M.)。当事務所入所後は主にアジア関連案件に関与。

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

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

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

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。