



Bangladesh 不動産法制の基礎(第 5 回):取引時に発見される法的論点 執筆者: 今泉 勇、中島 朋子

第 1 回乃至第 4 回に続き、第 5 回は、Bangladesh 不動産の取引時に発見される法的論点について取り上げます。

1. 法律上の譲渡制限

デューディリジェンス(権原調査)時に対象不動産に問題が発見され、当該対象不動産を購入するべきではないとの判断がなされることがあります。かかる問題の一例として、不動産に関する係争中の紛争が挙げられます。

1882 年財産移転法(以下「財産移転法」といいます。)は、Bangladesh の裁判所に係属し、不動産に係る直接的及び具体的な権利に関する、通謀によるものではない訴訟又は法的手続の係属期間中は、当該訴訟又は法的手続の当事者は、その他当事者の権利が当該訴訟又は法的手続における判決又は命令に基づくものとなるよう、裁判所の権能及び裁判所が課す条件に基づく場合を除き、当該不動産を譲渡又は処分することはできないと規定しています。

2. より実務的な論点

(1) 政府機関による請求

対象不動産に対して、政府機関が何らかの権利を有している又は請求がなされる場合があります。例えば、河川に近接した不動産は、Bangladesh 内陸水運庁により、将来的に立退きが求められる可能性があります¹。

¹ <https://www.dhakatribune.com/bangladesh/dhaka/2019/03/05/biwt-a-to-begin-second-phase-of-eviction-drives-today>

(2) 権利台帳の誤記

デューディリジェンス時によく発見される他の問題は、権利台帳の所有者又は地番に関する記載の誤りです。世界銀行が発表した Doing Business 2020 では、バングラデシュにおける不動産の登録について、以下の記載がなされています²。

「権利台帳の変更手続は、所有権を変更するための手続であり、手続後は権利台帳の変更証明書を取得することができる。変更証明書は、不動産の譲渡を登録する上で必要な書類の 1 つである。しかし、権利台帳には一般的に、欠落した情報があるか、又は、売り手側の法的所有者が間違っていることがよく見受けられる。そのため、利害関係者は、当該不動産の所有権の履歴を土地局担当補佐官に確認し、権利台帳に記載されている情報が土地の実情を正しく反映しているかどうかを確認することが一般的である。50%以上の確率で権利台帳の記録は間違っているとされているため、当局に確認をすることが一般的となっている。また、土地局担当補佐官側によるミスにより、氏名やその他土地に関する事項が誤って記録されている場合もある。」

上記のような記録の誤記は、1950 年国家収用及び賃借法に基づき、記録の訂正請求手続を行うことにより是正することが可能ですが、手続中に紛争が生じる可能性もあります。バングラデシュにおいて、権原及び所有権に関する手続を完了させるためには、再請求等を含め、多大な時間を要します(場合によっては、数十年かかることもあります)。

(3) 共同所有の場合

共同所有者の一人が、他の共同所有者の同意又は権限を得ずに土地を譲渡する事例も多く見受けられ、例えば、共同所有者が相続により不動産の所有権を取得した場合に問題が顕在化することがあります。

バングラデシュでは、つい 10 年程前まで、個人を識別するための一元化された制度が存在しておらず、他の共同所有者の存在を隠すことは比較的容易に行うことができました。そのため、買主は、売主が相続によって不動産の所有権を取得している場合には、細心の注意を払う必要があります。たとえ売主が地方の関係当局が発行した相続証明書(warishan certificate)を提供した場合であっても、買主は独立した情報源を通じて、被相続人の相続人の数を確認する必要があります³。

(4) 譲渡証書と権利台帳の齟齬

この他、実際の土地の面積と書類における土地の面積の不一致もしばしば見受けられます。この場合、実務上は、より少ない数値を譲渡証書に記載することで対応する場合があります。

財産移転法に基づき、権利台帳に記載された面積が売却の対象とされるため、例えば、変更手続後の権利台帳において不動産の面積が 1 エーカーと記載され、実際の面積は 1.05 エーカーである場合には、権利台帳に記載された 1 エーカーが売却時の面積となります。一方で、この数値が逆(実際の面積が権利台帳の数値よりも小さい)の場合、実際には存在しない土地の面積に対し対価を支払わなければならないため、将来的に譲渡をする場合には、売渡証書には実際の面積を記載することが推奨されます。

² 37 頁。報告書は以下のリンクをご参照：<https://www.doingbusiness.org/content/dam/doingBusiness/country/b/bangladesh/BGD.pdf>

³ 相続による権原の移転については、第 2 回ニューズレター「1.権原及び権利の登録制度」をご参照ください。
https://www.nishimura.com/ja/newsletters/asia_210322.html



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。



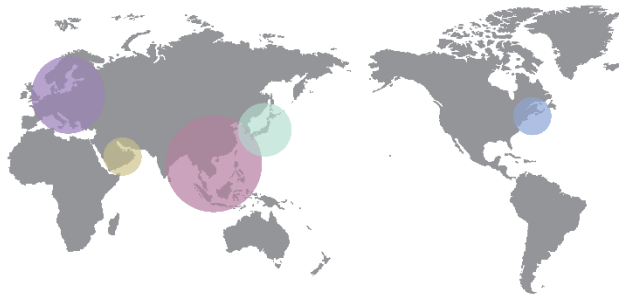
なかしま ともこ
中島 朋子

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

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むリーガルサービスを提供しております。

ヤンゴン

Tel +95-1-8382632
E-mail info_yangon@nishimura.com
代表 湯川雄介
副代表 今泉勇

Okada Law Firm(香港)*2

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

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

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。本ニューズレターは、クライアントの皆様のご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。