



Bangladesh 不動産法制の基礎(第 6 回):不動産抵当権の設定

執筆者: 今泉 勇、中島 朋子

第 1 回乃至第 5 回に続き、第 6 回及び次号(第 7 回)は、Bangladesh 不動産抵当権(mortgage)に関する法制を取り上げます。

1. 抵当権の概要

(1) 総論

1882 年財産移転法(以下「財産移転法」といいます。)によれば、抵当権の設定とは、「ローン、現在若しくは将来の負債、又は金銭債務を生じさせる契約の履行により、現在又は将来に実行される金銭の支払を担保する目的で、特定の不動産に係る権利を移転すること」と定義されています。権利を移転する者のことを抵当権設定者(mortgagor)、権利の移転を受ける者のことを抵当権者(mortgagee)、抵当権により担保される元本債権と利息債権は抵当金(mortgage-money)とそれぞれ呼びます。また、抵当権の設定に効力を与える文書は、抵当証書(mortgage-deed)と呼ばれます。

財産移転法によると、抵当権設定者及び抵当権者には、当該抵当権設定者及び抵当権者からそれぞれ権原を得た者も含まれます。したがって、(債務者以外の)第三者による抵当権の設定も認められています。

(2) 種類

財産移転法は抵当権を 6 種類に分類しており、各抵当権の種類及び主な特徴は以下の表のとおりです。

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。

	抵当権の種類	主な特徴
①	単純抵当権	<ul style="list-style-type: none"> a) 抵当不動産の占有の移転は起こらず、抵当権設定者に占有が残る。 b) 抵当権設定者は、被担保債権を弁済する義務を負う。 c) 抵当権設定者による被担保債権の支払の不履行が発生した場合、抵当権者は抵当不動産を売却し、その売却金を被担保債権の弁済に充当することができる。
②	条件付売買による抵当権	<p>抵当権設定者が、以下のいずれかの条件を付した上で、抵当不動産を見かけ上、抵当権者に売却する。</p> <ul style="list-style-type: none"> a) 一定の期日において被担保債権に債務不履行があった場合、売買は確定的なものになる旨の条件。 b) 被担保債権の弁済が完了した場合、売買は無効となるか、又は抵当権者が抵当権設定者に抵当不動産を譲渡する旨の条件。但し、当該条件は売買に効力を与える書面に明記する必要がある、明記されていない場合には抵当権とはみなされない。
③	使用収益抵当権	<ul style="list-style-type: none"> a) 抵当不動産の占有は、抵当権者に移転する。 b) 抵当権者は、抵当不動産から生じる賃料及び収益を収受し、それらを被担保債権の弁済に充当することができる。 c) 抵当権設定者は、被担保債権の弁済義務を負わず、抵当権設定者を提訴することはできない。 d) 抵当権者は、被担保債権の弁済が完了するまで、抵当不動産を占有する。
④	英国式抵当権	<ul style="list-style-type: none"> a) 抵当権設定者は、一定の期日に被担保債権を弁済する義務を負う。 b) 抵当権設定者は、抵当不動産を完全に抵当権者に譲渡し、被担保債権の弁済が行われた場合には、抵当不動産を抵当権設定者に復帰させる。
⑤	権原証書預託式抵当権(衡平法上の抵当権とも呼ばれる。)	<ul style="list-style-type: none"> a) 抵当権設定者が、担保を設定する目的で、抵当不動産の権原証書を抵当権者に預け入れる。 b) 所有権、占有権及び絶対的な処分権は、抵当権者に移転しない。 c) 対象不動産に係る衡平法上の権利のみが、被担保債権の担保として抵当権者に移転する。
⑥	変則型抵当権	<ul style="list-style-type: none"> a) 上記のいずれにも該当しない抵当権。 b) 上記の各種抵当権を組み合わせた抵当権も、変則型抵当権とされる。

2. 抵当権の設定手続

抵当権は、抵当権設定者が抵当権設定のために抵当証書を作成することにより設定されます。財産移転法上、⑤権原証書預託式抵当権以外の抵当権については、抵当権設定者及び 2 名以上の証人によって署名された登録証書によってのみ効力を発生させることができます¹。

また、1908 年登録法(以下「登録法」といいます。)によると、抵当証書は、当該不動産が所在する地域の関係登録事務所に登録されなければなりません。

抵当証書には、抵当権設定者を委任者、抵当権者又は担保代理人(security agent)を受任者として、抵当不動産の占有及び売却等の権限を授権するための、抵当権設定者が作成した取消不能の全権委任状(irrevocable general power of attorney, IGPA)が添付されることが一般的です。抵当証書と同様、IGPA は、登録法に基づき関係登録事務所に登録される必要があり、実務上、抵当証書と同時に登録されます。IGPA は、2012 年委任状法に基づき公布され、委任状の特定の様式や作成方法を定めた 2015 年

¹ 抵当権者が 1972 年バングラデシュ銀行令上の政府若しくは指定銀行、又は 1993 年金融機関法上の金融機関である場合、⑤権原証書預託式抵当権についても本文記載の方法による登録証書によってのみ効力を生じます。

委任状規則が定める要件に適合していません。

また、債務者が1994年会社法に基づき登録された会社であり、当該会社の不動産に抵当権その他の負担を設定する場合、当該負担等の設定證書の締結から21日以内に、商業登記所に登録しなければなりません。

3. 抵当證書上の黙示の合意

抵当證書に別段の記載がない限り、財産移転法上、例えば以下の条項が当該證書において黙示的に合意されたものとみなされます。

- (i) 抵当権設定者は、抵当不動産に対する自己の権原を防御し、また、抵当権者が当該抵当不動産を占有している場合は、抵当権者が当該権原を防御できるようにすること。
- (ii) 抵当権者が抵当不動産を占有していない場合、抵当権設定者は、当該不動産に関して発生する全ての公課を支払うこと。
- (iii) 抵当不動産が賃貸借物件の場合、賃料は、賃貸借契約に記載された条件に従い支払われること。



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 白井弘宗
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

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

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

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 +86-21-5280-3700
E-mail info_shanghai@nishimura.com
首席代表 野村高志
代表 東城駿
木下清太

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
Ilang 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 にて、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

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
Rechtsanwalts-gesellschaft mbH
Tel +49-(0)69-870-077-620

デュッセルドルフ

Nishimura & Asahi Europe
Rechtsanwalts-gesellschaft 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 早松哲

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 孫櫻儀
張勝傑

*1 提議事務所 *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。