



2020年12月23日

海外不動産取引研究会
東南アジア不動産事業の法的課題
と紛争事例

西村あさひ法律事務所シンガポールオフィス
宇野 伸太郎

不動産取引を巡るトラブルが多い理由 インドネシア

- 土地の権利について、新制度下の権利(HGB, HP等)と旧制度下の権利(girik等)が併存していて、真の所有者を巡る紛争が多い
- 登記制度の問題点(第三者には公開されない)
- 測量・図面、書面作成のいい加減さ
- 汚職・偽造が多い
- 贈収賄により問題点が隠蔽されることがある
- 裁判所、警察の問題点

不動産取引を巡るトラブルが多い理由 ベトナム

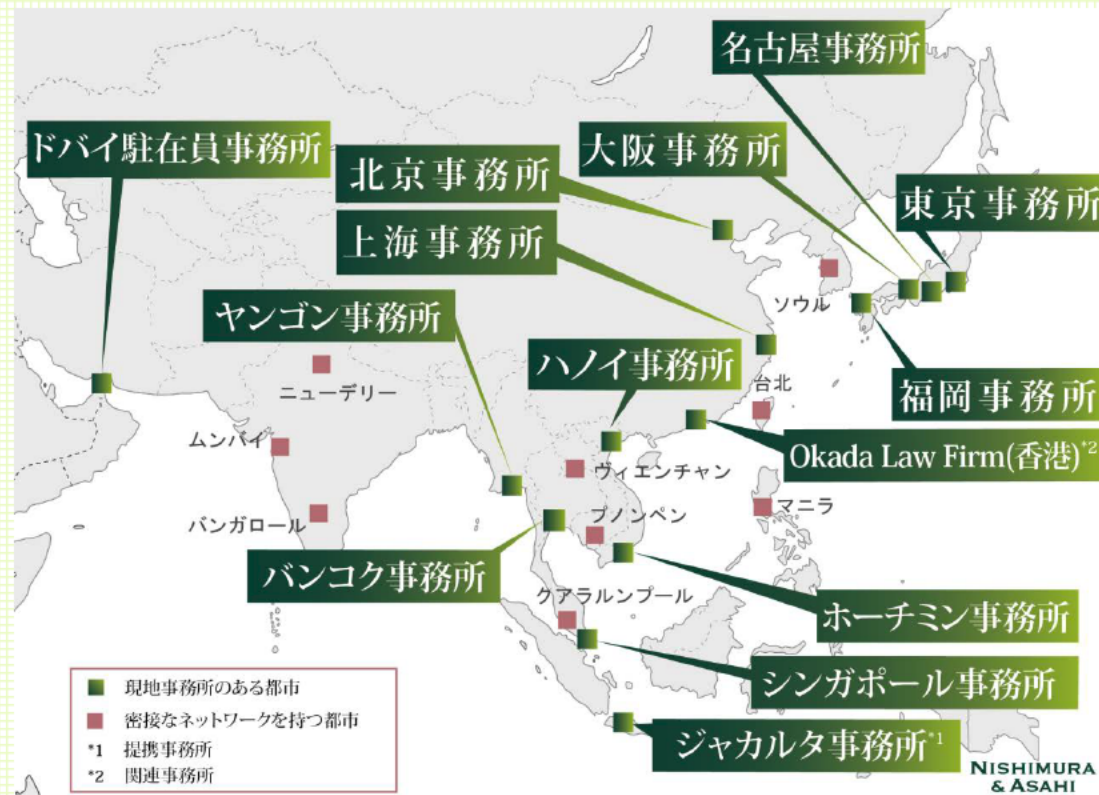
- 外資による不動産開発案件への投資の多くは、土地の権利及び許認可を保有する会社のM&Aの形態で行われる。現地企業が土地の権利及び許認可を含めて取得して、外資が当該会社を買う
- 現地企業側は権利関係や許認可は何も問題がないというが、実際は権利が取れていないなど、後で問題が生じたり、スケジュールが遅れることが多い。対価を支払ってしまった後はこちらの交渉力がほぼなくなるので対価を支払う前にしっかりと権利関係等の確認や権利主張を行うことが重要
- 建築基準法などの法令違反は日常的
- ブローカーの関与
- 土地の権利の過去の移転について、政治家が絡んでいて、当局の監査が入ることがある

不動産取引を巡るトラブルが多い理由 ミャンマー

- 外資の不動産利用は、原則として1年以下の賃借のみ。例外のためには、①ティラワ経済特区を利用するか、②ミャンマー投資委員会(MIC)の許可を取る必要がある。
- MICの審査は大量の提出資料など煩雑で、時間がかかるため、不動産の1年を超える利用の為にだけに申請する例は稀。
- ミャンマー人の名義を借りて不動産投資ができるなどの話が多いが、適法性に強い疑義がある。
- 登記制度の問題点(第三者には公開されない)
- 会社名義の不動産は殆ど見受けられず、慎重な確認が必要。個人名義の土地は相続法が不透明など所有関係も曖昧
- 政府からの直接賃借が安定感あり(但し、軍関係に留意必要)

- 各国の実態を踏まえたデューディリジェンス
 - ・ 周辺への聞き込み、登記所への聞き込み、紛争の有無、図面と現地の徹底確認、偽造のチェック
- 各国のリスク実態を踏まえた契約書の作成
- 契約だけでは紛争に勝てない場合があることの認識(誠実に行動する)
- 重要書類の原本の保管
- 弁護士起用の注意点

当事務所はアジア地域への事業進出や投資活動を行う日本企業をリーガル面でサポートするため、海外事務所の開設、現地の有力法律事務所との連携関係の強化、海外事務所と国内事務所との一体的なチームの編成や人材の現地派遣などの取り組みを実施しています。





宇野伸太郎

Uno Shintaro

パートナー
シンガポールオフィス共同代表
弁護士(2003年)
ニューヨーク州弁護士(2011年)
65-8482-4015(シンガポール)
s_uno@jurists.co.jp

業務分野

- 国際建設インフラ契約・EPC契約、不動産取引
 - 建設・インフラプロジェクトの紛争(DAB)、国際仲裁
 - インドネシア、マレーシア、インドをはじめ東南アジアの紛争対応
 - 東南アジアでの当局の調査など危機管理対応
- 2002年 東京大学法学部卒
2010年 カリフォルニア大学バークレー校LLM
2014年 英国仲裁人協会フェロー (FCIArb)
2018年 ICC仲裁人

-FIDICに精通し、国際建設・インフラ・EPC プロジェクトに多数の経験

-東南アジア駐在歴10年でアジアの複雑難解な案件を得意とする

インドネシア、ミャンマー、シンガポール、インド、マレーシア、カンボジア、ベトナム、イラクなどのアジア各国において、国際建設・インフラ・EPC プロジェクトの紛争対応、契約作成およびリスク分析を担当している

紛争事案では、円借款プロジェクトでの大規模DAB、国際仲裁、ローカル訴訟など多数の案件を担当しているほか、ICCにて単独仲裁人を務める海外建設協会(OCAJI)で2015年以来、FIDIC条文解説セミナー講師を担当

Legal 500 Asia Pacific 2020においてReal Estate&Construction分野のLeading Individualに選出

3 December 2020, Shintaro Uno

経歴

2004年東京大学法学部卒、2005年に弁護士登録後、日本においてM&A及び会社法関連業務に数年間従事。

商社勤務、米国留学を経て、2013年よりベトナム駐在、日本企業のベトナム進出(M&A、合併会社設立、不動産投資など)や、ベトナム進出後の事業運営(労務、コンプライアンス、現地法人での不祥事対応、合併パートナーとの紛争など)に関する法的アドバイスを幅広く提供。ベトナムへの投資や法制度に関する講演も多数行っている。





湯川 雄介

Yusuke Yukawa

パートナー
ヤンゴンオフィス代表
弁護士(2000年)
09-4015-78364(ミャンマー)
080-9042-4618(日本)
y_yukawa@jurists.co.jp

業務分野

- ミャンマー進出法務全般
- 進出後の法務(労務、紛争、危機管理等)
- 法整備支援、日ミャンマー共同イニシアティブ等各種公的活動に従事、元JCCM流通サービス部会副部長

1998年 慶應義塾大学法学部法律学科卒
2007年 スタンフォード大学ロースクール(LLM)

**-2013年よりヤンゴンに駐在し、数多くの
日本企業進出案件に従事**

**-特に公的活動を通じたミャンマー政府
とのネットワークにより、ミャンマーにおけ
る実際の法運用に精通**

旧政権時代からヤンゴンに駐在し、多様なセクターの進出案件に数多く関与。On the groundで法改正の経緯、現地に於ける運用等にも精通している。近時は紛争、危機管理案件にも関与。

ミャンマー政府の法整備活動にも数多く従事するほか、ミャンマー行政官・司法官向け研修の実施経験、その他各種ロビイング活動を通じてミャンマー政府各省に広くネットワークを有する。

Chambers 2020 (Global, Asia Pacific)においてミャンマー法務のLeading Individualに選出されるなど、国際的にもミャンマー法のエキスパートと認識されている。

我が国唯一のミャンマー不動産法制を網羅した一般販売書籍「ミャンマー不動産法の理論と実務」(商事法務)を2020年3月に刊行

西村あさひ法律事務所