



原口 総合法律事務所

〒105-0001 東京都港区虎ノ門一丁目4番3号
KDX虎ノ門ビル 9階
Tel: 03-6205-4404 Fax: 03-6205-4405
E-mail: kharaguchi@haraguchi-law.com

原口総合法律事務所
所長 弁護士 原口 薫

2016年7月24日

日本企業のミャンマー進出の支援

I. はじめに

ミャンマーは、中国の5分の1、ベトナムの2分の1といわれる人件費¹の面で、中国に代わる生産拠点として、注目されている。また、全国で5000万人以上²、ヤンゴンだけで700万人以上の人口³を有し、消費市場としても魅力である。なによりも2011年以降のテインセイン政権の発足以降、民主化が進み、欧米の経済制裁が解除されたことによる外資によるインフラ整備などが急速に進んでいる。まさにアジア最後のフロンティアの地位に躍り出ている。したがって、ミャンマーに進出したり、ミャンマーに投資する日本企業の数も増加の一途である。

もっともミャンマーにおける事業展開や投資を考えるにあたり、ミャンマーの法制度の未整備は大きなリスクといえよう。ミャンマーにはイギリス植民地時代の法律、社会主義下の法律、軍政下の法律などが混在し、法体系そのものが混乱している。現在は400余りの法律の改正に着手されているが、仮に新法が制定されたとしても、発展途上国の常として、実際の法運用が明確でないことが少なくない。

当事務所では、このような状況に配慮し、ミャンマーの法律事務所と提携し、我が国のミャンマー法の専門家を顧問に迎え、ミャンマーの最新の情報に基づき、ミャンマーに進出し、あるいはミャンマーに投資をする日本企業に対する法的アドバイスを提供している。

以下、日本の投資家が、ミャンマーの高級マンション（コンドミニアム）を購入する場合を念頭に、ミャンマーの物権法、ミャンマーの投資法、ミャンマーのコンドミニアム法など、ミャンマーの不動産に対する投資にあたり、留意すべき法律について、簡単に述べたい。

¹ 小山好文、宍戸徳雄『これ1冊で全てわかる！ミャンマー進出ガイドブック』（プレジデント社、2013年）40頁、工藤年博『1時間でわかる 図解ミャンマー早分かり』（中経出版、2013年）43頁

² 外務省ウェブサイト「ミャンマー連邦共和国基礎データ」（<http://www.mofa.go.jp/mofaj/area/myanmar/data.html>）

³ 前掲小山・13頁

II. ミャンマー法における土地と建物の関係

いうまでもなく、高級マンションの購入にあたって、日本の投資家がまず念頭に置くのは、高級マンションの各部屋ごとの区分所有権及び高級マンションの敷地の利用権の取得である。

しかし、日本法と異なり、ミャンマー法上、土地と建物の区別は存在しなかった。換言すると、建物は土地への付着物として、土地と一体のものとされてきた⁴。

III. ミャンマー法における土地の利用関係

1. 土地の国有

2008年ミャンマー憲法によれば、ミャンマーにおける土地はすべて国有であり、国民は適用法令に基づき、土地の利用権を取得することができるだけで、土地の所有権を取得することができない⁵。

2. 土地の利用関係

ミャンマー法上、ミャンマーの民間人は、当局から許可を得て、土地を利用することができ、土地の利用の形態としては建物を建てることもできる。また建物付きの土地を譲渡することも、賃貸することも可能である⁶。

IV. 外国人の土地取得及び利用の制限

不動産譲渡制限法上、外国人の土地（建物ないし高級マンションの一室を含む）の取得は一般的に禁止されている。

すなわち、同法は、他の法律の規定にかかわらず、外国人または外国人が保有する会社が不動産を購入したり、不動産についての担保権を取得することを禁止している（同法4条）。

ここに外国人が保有する会社とは、その株式の過半数をミャンマー市民が保有していない会社を指すとしている。

しかし、実務の運用上、外国人が一株でも株式を保有している会社は、不動産譲渡制限法上の外国人が保有している会社として扱われる結果、ミャンマーの土地（建物を含む）を所有することができない⁷。

⁴ 法務省ウェブサイト「2012年度ミャンマー連邦共和国法制度調査報告書 第4部 物権法」
(<http://www.moj.go.jp/content/000110249.pdf>) 159-160頁、堤雄史・藤井俊亮『ミャンマー・ビジネスの法務・会計・税務』（中央経済社、2013年）84頁

⁵ 前掲法務省・160頁

⁶ 前掲法務省・160頁

⁷ 法務省ウェブサイト「2013年度ミャンマー連邦共和国法制度調査報告書 第3部 外国投資法制」
(<http://www.moj.go.jp/content/000123994.pdf>) 116頁

また、外国人または外国人が保有する会社は、1年を超える土地利用権の賃借権を取得することも禁じられている（同法5条）。

V. 2012年改正外国投資法上の利用権の取得

上記のような規制は、外国からの投資によってミャンマーの国民や国内企業がダメージを受けることを防ぎたいという内国人保護政策に基づくものであった。

しかし、外国からの投資を制限しては、ミャンマー人の雇用が生まれず、雇用を生むためには、製造業は農業、サービス業などを育てる必要があり、そのためには道路や電力などのインフラ整備も必要である。それを実現するには、外国の技術や投資が不可欠である。こうして新政権は外資のニーズに応えるために、2012年11月2日、改正外国投資法を成立させた。

改正外国投資法の下では、ミャンマー投資委員会（MIC）の許可を得た外国人または外国企業は、土地の用途に応じて最高50年までの土地の利用権を取得できる（改正外国投資法31条）し、その後最高20年まで延長が可能である（外国投資法32条）。

VI. コンドミニアム法の成立

1. 序

以上の改正外国投資法によれば、外国投資法上の投資の許可を得た外国人または外国企業が不動産の利用権を取得することができるので、ミャンマーに工場を建設し、製造業を営む場合には十分な改正であった。

しかし、ミャンマーの不動産に対する投資、すなわち、ミャンマーの高級マンションを取得し、賃料収入（インカム・ゲイン）を得たり、転売して転売利益（キャピタル・ゲイン）を得ることを目的とする外国投資家の需要にこたえることはできなかった。

ミャンマー新政権は、この外国投資家の需要にこたえ、2016年1月22日コンドミニアム法を成立させ、同法の要件を満たすコンドミニアムについて、外国人ないし外国会社による所有権を認めた。

2. コンドミニアムの意義⁸

コンドミニアム法によると、コンドミニアムとは、同法に基づいて登録された集合所有地(Collectively Owned Land)の上に建築された6階を越える高層建物を意味する。ここには、共同所有者らが共有する共同所有資産を含む(第2条(a))。共同所有資産とは、コンドミニアムが建設され、共同所有資産が位置する集合所有地(同法に基づいて登記が必要)、

⁸ IV、2～8は「ミャンマーの不動産制度及びコンドミニアム法の紹介」（ジピョン、2016年）から引用した（http://www.jipyongmyanmar.com/newsletter/29_160406/Legal_update_jp.pdf）。

共同所有者らの共同利益のための附属物、附合物(個別Housing Unitは除く)、共同所有者らの共同利益のための建設及び設置された建物、装備の教育、健康施設、ガーデン、植木、水道施設、ゴミ処理施設、衛生施設、電力供給装備、道路及び橋梁、配水管、通信装備を含む資産を意味する。

3. 分譲事業者

分譲事業者は、同法に基づいて、コンドミニアムを開発できる事業許可を備えた Department(部署)、Organization(団体)または個人を意味するが、最低資本金の条件を備えて管轄Management Committeeから事業許可(business license)を取得しなければならない。

分譲事業者は、コンドミニアムの区分所有権(Housing Unit)のうち、40%まで外国人に譲渡すること可能であり、希望する場合は、コンドミニアムの完工以前に分譲(いわゆる先分譲)することも可能となる。

4. コンドミニアムの建築及び集合所有地

分譲事業者は、コンドミニアムと集合所有地については、法に基づいて登録し、登録された集合所有地にのみ、コンドミニアムを建築することができる。集合所有地は、①住居用の建設が可能であり、②所有権の譲渡が可能であり、既存の所有者から所有権が移転され、管轄登録事務所に「集合所有地」として登録されなければならない。コンドミニアムを建築する集合所有地は、最低20,000square feet以上が要求される。

5. 区分所有者

区分所有者は、分譲事業者からコンドミニアムの区分所有権の分譲を受けたものを意味する。分譲を受ける際、譲渡契約を登記所に登記しなければならないが、登記と同時に所有権を取得する。区分所有者は、区分所有権のみならず、集合所有地に対する敷地権利用権を同時に一緒に取得する。この敷地利用権は、区分所有権が譲渡される場合、区分所有権に付随して移転される。

区分所有者は、区分所有権を使用、収益、処分する権利を持つ。すなわち、ミャンマー人に譲渡、交換、移転(assign)、放棄(relinquish)、賃貸借、抵当権の設定、割賦販売(hire)が可能であり、ミャンマー人を居住するようにできる権利を保有する。これに加えて、外国人に賃貸借や抵当権設定が可能であり、関連法令に従って、外国人を居住することができる。そして、40%制限規定を遵守し、外国人に区分所有権を譲渡することもできる。また、コンドミニアムを管理する管理団の総会に出席し、議決する権利を保有する。

6. 区分所有権の譲渡・譲受

区分所有権は、贈与、交換、売買、裁判所の判決などを原因として譲渡されることができ、この場合、譲渡人と譲受人は、同法が定める規定に従って、30日以内に譲渡事実を登録しなければならない。譲受人は、ミャンマー印紙税法に従って印紙税を納付し、関連規定に従って登録手数料を負担する。

7. その他

完工されたコンドミニアム及び同法発行時において建設中であるコンドミニアムは、管轄Management Committeeに同法第9条および第10条に基づいて(コンドミニアムで)登録を申請することができる。管轄Management Committeeは、同法による規定に基づいて登録を許可したり、拒絶したりすることができる。

コンドミニアムの所有区分者の75%以上が管理団総会で賛成する場合、コンドミニアムの全部または一部を再建築することができる。

8. コンドミニアム法の意義と限界

ミャンマーの政治的な状況と歴史的な理由により、ミャンマーの現不動産法制においては、整備されていない部分が多くある状況にある。特に、外国人の土地所有権の制限、土地の権利に対する公示制度の不備、建物に対する登記制度の不在など外国人投資者の誘致に相当な障害がある。

このような状況において、コンドミニアム法の制定案は、①外国人の建物及び集合所有地に対する所有権を認め、②土地と分離された建物だけの所有権概念と区分所有者の集合所有地に対する敷地権を認め、③集合所有建物に対する区分所有概念を導入し、初めて建物に対する登記制度を法制化したという点において極めて前進した立法である。

しかし、ミャンマーにおいては新法が公表されても、下位規定（施行令や施工規則）が制定されるまでは、新法が実際には適用されず、下位規定が制定されても、その内容が明らかでないことも少なくない。

現時点において、コンドミニアム法の実際の運用は不明確と言わざるを得ず、今後の下位規定の整備及び運用の明確化が強く望まれる。

VI. 結び

以上のように、ミャンマーにおいては2011年の民主化以降、欧米の経済制裁が解除され、外国資本が参入するようになり、それに伴う外資導入のための法改正が続いている。しかし、ミャンマーの新法の改正は、下位法規の制定まで、実施されないことが多く、下位法規が実施されても、その内容が明確ではなく、実際の法運用が明確でないことも少なくない。

ミャンマーにおけるコンドミニアムに対する外資導入のために定められたコンドミニアム法は、外国人に対するコンドミニアムの区分所有を認めるなど、画期的な内容をもつ新法であるが、そのスムーズな法運用のために、下位法規の早期制定が望まれる。

ミャンマーにおけるコンドミニアムに対する投資を考える日本の投資家は、以上の点を踏まえ、投資を検討するにあたり、ミャンマーの法制度に精通した日本の弁護士のアドバイスを受けること望ましい。

以 上