

第7回 アブダビの不動産法改正について

弁護士 赤崎 雄作



弁護士

赤崎 雄作
(あかさき・ゆうさく)

〈出身大学〉

東京大学法学部
京都大学法科大学院
米国カリフォルニア大学
ロサンゼルス校ロースクール
(LL.M.)

〈経歴〉

2008年12月
最高裁判所司法研修所修了
(新61期)
大阪弁護士会登録
弁護士法人中央総合法律
事務所入所

〈取扱業務〉

会社法務、金融法務
渉外法務、競争法関係
民事法務、商事法務

1 はじめに

今回で中東法務情報を掲載させて頂くのは7回目となりましたが、第1回では「ドバイの不動産法制について」と題した記事を掲載いたしました。今回は、ドバイとは異なる首長国であるアブダビの不動産法制について、近時法律が改正されましたので、それを中心にご説明させていただきます。

2 アラブ首長国連邦の成り立ち

アラブ首長国連邦は、7つの首長国からなる連邦制国家で、アブダビ首長国にあるアブダビ市がその首都となっています。

日本においては、世界一高いビルであるブルジュカリファや、七つ星ホテルのブルジュアルアラブのあるドバイが有名ですが、ドバイも7つある首長国のうちの一つです。

アブダビは政治の中心都市、ドバイは経済の中心都市となっており、この2つの首長国がアラブ首長国連邦において中心的な役割を果たしているといえます。

3 アラブ首長国連邦の不動産法制の特徴

アラブ首長国連邦の不動産法制は、日本における不動産法制とは大きく異なっておりますが、特に、アラブ首長国連邦国民及び周辺中東地域に所在する国の国民(UAE国民等)と、その他の「外国人」では、取得することのできる権利が異なっている点に特徴があります。

今般、アブダビにおける不動産法制が改正となり、「外国人」が投資地域の土地の自由保有権(日本の所有権と同様、不動産を永続的に使用、占有する権利)を取得することが可能となりました。これにより、アブダビにおいても、海外からの不動産投資を呼び込むことが期待されます。

ドバイにおいては、従前より、指定された地域の不動産に限って「外国人」も自由保有権の取得が可能とされており、このことは、より多国籍で、海外からの投資を受け入れるドバイの特徴を現しているといえます。

4 法改正について

2019年4月、アブダビ政府によって2019年法律NO.13が施行されました。これは、従前のアブダビ不動産法を改正するものです。その概要は以下の通りです。

(1)「外国人」による自由保有権取得

「外国人」及び「外国人」が全部又は一部の持分を有している会社が、アブダビ首長国の投資地域において、土地の自由保有権を取得することが可能となりました。

改正前は、アパートメントやオフィス等の自由保有権の取得は可能であったものの、土地に関しては、上限を99年とするムサタハ権(他人の土地上に建物を建築する又は植栽をすることのできる物権)、用益権及び賃借権のみが認められておりました。

上記改正に加えて、少なくとも51%の株式がアラブ首長国連邦国民に保有されていることを条件に、公開株式会社は、アブダビ首長国の全ての土地及び建物の自由保有権を取得することができるようになりました。

(2)自由保有権者の権利制限

改正法によって、10年を超えるムサタハ権者又は用益権者は、自由保有権者の同意なく、当該権利を譲渡したり、抵当権を設定したりする(この場合、自由保有権者は、ムサタハ権者又は用益権者の同意なくしては、当該不動産に抵当権を設定することができなくなります。)ことが可能となりました。

我が国の民法においては、たとえば地上権については、所有権者の承諾なくして第三者への譲渡が可能です。他方、賃借権については、所有権者の承諾なくして第三者への譲渡はできません。ムサタハ権又は用益権が物権であることからすると、我が国における地上権と同様に所有権者(自由保有権者)の同意なくして譲渡することができるようになったことは、我が国の不動産法制にやや近づく形での改正であるといえるかもしれません。

5 終わりに

アラブ首長国連邦に限らず、中東諸国においては、我が国の法制では常識と考えられていることが常識でないことが珍しくありません。日々めまぐるしく状況が変わり続ける今日においては、ビジネスにおいてスピードが重要であることはいうまでもありませんが、海外、特に中東におけるビジネスを展開される際には、ご自身の常識が本当に現地でも常識であるかについて、立ち止まって検討頂くことも重要といえるでしょう。

国際紛争の解決手段としての国際調停条約

弁護士 赤崎雄作

1 国際的な紛争解決の手段としては、強制執行の実現可能性の観点等から、国際仲裁手続が数多く利用されてきました。しかしながら、国際仲裁も万能ではなく、コスト面で当事者に負担がかかったり、強制執行の側面を対象となる財産所在国の国内法が障害となったりするなど、問題点も指摘されていました。

他方、国際調停については、低コストかつ迅速な問題解決を望むことができ、また、解決もより柔軟な内容を図りやすいというメリットがあるものの、強制力がないことから選択されるケースは決して多くありませんでした。

国際調停について、2018年12月に国連総会で「シンガポール国際調停条約」(以下、本条約といいます。)が採択され、本年8月に46カ国が署名をいたしました。2020年の前半にも効力発生の見通しとなっています。なお、日本はこの46カ国には含まれておりませんが、本年8月に開催された署名式に出席し、将来的な参加に関心を示しています。

2 国連総会で採択された本条約は、商事紛争を解決するためになされた調停手続における解決合意に法的拘束力を持たせ、簡易な手続による強制執行を可能とするものです。その主たる目的は、国際的な取引を促進し、クロスボーダーの商事紛争の解決への調停手続の利用促進であるとされています。

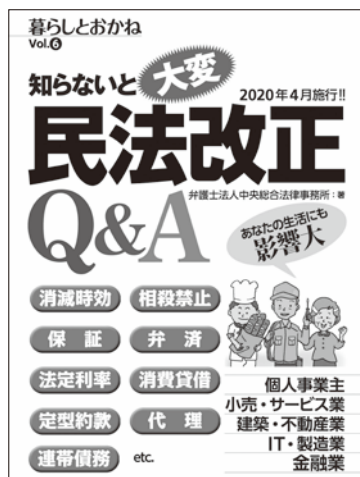
条約に調印した国の裁判所は、当該国の法律及び本条約の条件のもと、解決合意に基づき強制執行することを求められます。ただし、当該解決合意が権限無能力下でなされた場合、準拠法に従うと非拘束、無効、履行不能等と判断される場合、調停人による重大な違反があった場合、公共の福祉に反する場合には、裁判所は強制執行を拒むことができるとされています。

なお、本条約は、判決又は仲裁判断として強制執行可能な和解合意には適用されません。また、個人的、家族的な目的で締結された解決合意や、家族、相続、労務に関する解決合意については適用されませんので、留意が必要です。

3 調停と聞くと、日本の裁判所における調停手続を想像される方がおられるかもしれませんが。調停には「促進型」と「評価型」の調停があると言われております。前者は、当事者の話を促進し解決に導く方式、後者は紛争を評価し解決に導く方式です。筆者の経験上、日本の裁判所における調停は「評価型」の方式を採用することが多いように思われますが、「促進型」の手続によることで、訴訟や仲裁といった手続では得られることのなかった柔軟な解決が得られる可能性があります。

一つ有名な事例をご紹介します。二人の姉妹が一つのオレンジを争っています。この争いを解決するために、「評価型」の手続であれば、いずれの言い分が正しいかを調停人が判断し、正当な権利を有する者が取得すべきとして解決合意を促すこととなります。他方、「促進型」の手続によると、調停人が双方の言い分を聞くことで、当事者の真の目的を実現することができる可能性が広がります。具体的には、実は姉はオレンジの中身を使ってジュースを、妹は皮を使ってケーキを作りたいと思っていたことが分かり、中身と皮に分けることで争いを解決することができます。実際の争いはこのようにうまくはいかないことも多いと思いますが、柔軟な解決法を示し、WIN-WINの関係を構築することができる可能性を示しています。

このように、調停は解決方法としては、訴訟や仲裁にない優れた側面を有しており、国際紛争、国内紛争に限らず、今後積極的に有効活用がなされることが望ましいものと考えられます。



「暮らしとおかねVol.6 知らないと大変 民法改正Q&A」

弁護士法人中央総合法律事務所;著(株式会社ビジネス教育出版)

令和元年9月30日発刊

いよいよ2020年4月1日に改正民法が施行となります。そして、この度の改正では、さまざまな企業や個人事業主の方々が事業を継続していく上で、影響があるものと思われま

本書では、第1部では、企業全般・個人事業主、小売・サービス業、建築・不動産産業、IT・製造業界、金融業界の5つの業界において、この度の民法改正により影響すると考えられる事項について、具体的事例を挙げて、検討し、マンガと平易な文章を用いて解説いたしました。第2部では、この度の民法改正のうち重要なポイントとして24の項目に絞り、多くの図表を用いて解説いたしました。

本書が皆様方のお役に立てば幸いです。本書は、書店でも購入できますが、当事務所までご一報いただければ、当事務所にて手配させていただきます。