



タイ法における担保権の基本(1/2)

執筆者: 杉山 泰成、原田 伸彦、和田 卓也、Nuttaros Tangprasitti、Natrada Ruangwuttitikul

概要

タイでは、担保権は、一定の資産のみに限定されます。今回のニューズレターでは、特に不動産、動産、株式について、担保として設定可能な資産の範囲と担保権の実行について説明します。次回のニューズレターでは、知的財産、事業、債権の担保を説明します。この2回のニューズレターを通じ、タイにおいて担保として利用可能な資産およびその留意点を概説し、タイにおける財務、ビジネス・プランニングを検討するに際して役立つ視点を提供します。

I. 不動産に対する担保権

土地・建物などの不動産¹に対しては、タイで一般的な担保物権である抵当権が設定可能です。タイ法上の抵当権は、不動産のみならず、一部の登録された動産(5トン以上の船舶、浮家、荷物運搬用の動物、その他法律により登録を行うことができる動産を含みます。)に対しても設定可能です。詳しくは、「II. 動産に対する担保権」をご参照ください。

タイにおける抵当権の基本的性格

タイの民商法上(以下「民商法」といいます。)、抵当権は、抵当権設定者が抵当権者に抵当不動産を引き渡すことなく、担保として抵当権者に抵当不動産を譲渡する契約です²。抵当権は、契約が書面でなされ、監督官庁(不動産の場

¹ 不動産とは、土地およびこれに恒常的に定着し、またはこれと一体をなす物をいい、土地またはその定着物に係る物権を含みます(民商法第139条参照)。

² 民商法第702条

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。

本ニューズレターに関する一般的なお問い合わせは、下記までご連絡ください。

西村あさひ法律事務所 広報室 (Tel: 03-6250-6201 E-mail: newsletter@jurists.co.jp)

合は土地局(Department of Land))に登録されることによって、はじめて適法となります³。抵当権の基本的性質は、以下の表のとおりです。

◆	抵当権は、所有者によって設定されなければなりません ⁴ 。ただし、抵当不動産に対する所有権に条件や制限が付されている所有者は、そのような条件や制限の範囲内に限り、当該抵当不動産に抵当権を設定することができます ⁵ 。
◆	抵当権者は、抵当不動産の占有を取得する必要がなく、また、抵当不動産の所有権が第三者に移転したか否かにかかわらず、一般債権者に優先する抵当不動産に対する優先弁済権を有します ⁷ 。一方、抵当権設定の登記をせず、抵当権設定者が抵当不動産の権利証を抵当権者に交付するだけの場合は、抵当権とはみなされません。しかし、判例上、かかる場合でも、債権者は弁済があるまで権利証の返還を拒むことができるとされています ⁸ 。もっとも、所有権者が権利証を紛失したと当局に申告し、新たな権利証を取得した上で、善意の第三者に対象不動産を譲渡する恐れがあります。
◆	財産の所有者は、第三者の債務の履行を担保するために自己の財産に抵当権を設定することができます ⁹ 。
◆	ある債権者のために抵当権が設定されている財産について、別の債権者のために併存して抵当権を設定することができます ¹⁰ 。

抵当権の範囲

抵当権の被担保債権には、(1)利息、(2)債務不履行の補償、(3)抵当権実行費用も含まれます¹¹。一般的に、抵当権は、抵当権設定契約時に既に存在している抵当不動産に関連するすべてのもの、例えば、土地であれば、当該土地上の建物¹²にも及びます(抵当権設定契約時に抵当権設定者によって所有されていたことが証明される必要があります。)。ただし、以下の場合を除きます。

- **土地に対する抵当権**: 抵当権設定者が抵当権設定日以後に建築した建物に対しては及びません¹³(ただし、抵当権設定契約に別異の取扱いとする旨の特約がある場合を除きます。)¹⁴。

³ 民商法第 714 条

⁴ 民商法第 705 条

⁵ 抵当権者は、例えば、割賦販売により購入され、完全な支払いがなされることを条件として物件の所有権が移転する財産に対する抵当権の実行に際しては、当該条件が成就するまで、当該物件の使用を請求することはできません(タイ最高裁判決 No. 503/仏暦 2504 年(1961 年)参照)。

⁶ 民商法第 706 条

⁷ 民商法第 706 条

⁸ タイ最高裁判決 No. 1369/仏暦 2510 年(1967 年)

⁹ 民商法第 709 条

¹⁰ 民商法第 712 条

¹¹ 民商法第 715 条

¹² 民商法第 144 条により、物の所有者は、その構成部分の全てについて所有権を有するとされています。そして、土地上の建物は、土地の構成部分の一部とされますので、土地の所有者は、その土地上の建物の所有者とされます。もっとも、実務上、土地の所有者が抵当権設定時において建物の所有権を有していたことを証明する書類を土地局に提出できない場合には、土地局は土地上の建物にまで及ぶ抵当権の登記を行うことを拒絶し、抵当権は土地のみを対象とするものとして登記されます。この場合、抵当権の実行によって土地の所有権が移転する際には、民商法第 144 条により土地とともに当該土地上の建物の所有権も移転しますが、抵当権者が優先弁済に充てられるのは土地の売却額を限度とします。

¹³ この場合、抵当権者は、抵当権の実行に際し、土地とともにその建物を売却させることもできますが、優先権は土地のみに対して行使できます(民商法第 719 条)。

¹⁴ 民商法第 719 条

- **建物に対する抵当権**:他人の所有する土地上に建築された建物に対する抵当権は、土地には及びません¹⁵。
- **果実に対する抵当権**:抵当権は、抵当不動産の果実には及びません。ただし、抵当権者が抵当権設定者または抵当権譲受人に対して抵当権の実行の意思を通知したときはこの限りではありません¹⁶。

抵当権設定契約がタイの法律に基づいて有効かつ執行可能であることをどのように確認するか

図(i): 抵当権設定契約の有効性に関する確認事項



図(i)のとおり、タイ法に基づく抵当権設定契約は書面で作成される必要があります。また、不動産については土地局での登記を行わなければなりません。抵当権を設定する物件はこれを特定する必要があります。例えば土地であれば、土地の権利証の証書番号などを記載することを要します。加えて、抵当権設定契約における物件の金額の記載については、タイパーツ以外の通貨とすることはできません¹⁷。なお、被担保債務の弁済方法については、原則として、分割払いとなりますが、当事者が分割払いを希望しない場合には、別段の定めを契約書に置くことができます¹⁸。

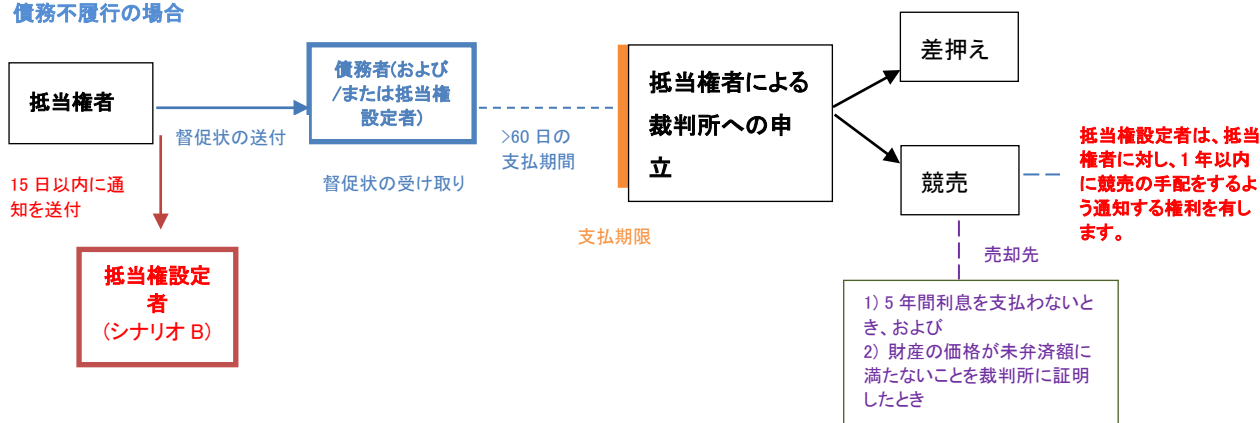
抵当権設定者に債務不履行が生じた場合、抵当権の実行はどのように行われるか

図(ii): 抵当権実行フローチャート

シナリオ A: 抵当権設定者が、自己の債務の担保として自己の財産に抵当権を設定している場合

シナリオ B: 抵当権設定者が、他人の債務の担保として自己の財産に抵当権を設定している場合

債務不履行の場合



図(ii)を詳述すると、抵当権を実行するためには、抵当権者は、債務者に対し、あらかじめ書面をもって履行の催告をしなければならず、その催告期間は、債務者が催告を受けた日から60日以上とする必要があります。支払期限までに支払いがなされない場合、抵当権者が管轄裁判所に申し立てを行い、抵当不動産の差押え命令または競売を求

¹⁵ 民法第720条

¹⁶ 民法第721条

¹⁷ 民法第708条

¹⁸ 民法第713条

めることとなります¹⁹。抵当権設定者が自己の財産を他人の債務の担保として抵当権を設定した場合(シナリオB)、抵当権者は、債務者に対する督促状の交付日から 15 日以内に、督促状(債務者に送付するのと同じ内容のもの)を抵当権設定者にも交付します。抵当権者がかかる手続を怠った場合、抵当権設定者は、この 15 日の期間の経過により、物上保証人としての責任から解放されます²⁰。抵当権者は、同一の抵当物件に登録された他の抵当権や優先する権利がない場合で、債務者が 5 年間利息を支払わず、および抵当権者が抵当物件の価額が未弁済額に満たないことの証明を管轄裁判所に対して行うことができるという条件の下で、競売に代えて、抵当物件の抵当直流を求める訴訟を管轄裁判所に提起することができます²¹。また、抵当権者が抵当物件の譲受人に対して抵当権を実行しようとする場合には、抵当権者は、その実行のために 60 日以上前に譲受人に書面により通知をしなければなりません²²。

上記のとおり、抵当権は、被担保債権の消滅、書面による抵当権の放棄、抵当権者に対する解除、抵当権の抹消、裁判所の命令による競売、抵当直流など、様々なシナリオで消滅する可能性があります²³。なお、時効により被担保債権が消滅した後でも、抵当権者による抵当権の実行は可能です²⁴。

II. 動産に対する担保権

動産は、抵当権、質権または仏暦 2558 年(2015 年)事業担保法(Business Security Act)(以下「事業担保法」といいます。)に基づき担保として使用することができますが、これは、対象となる資産の性質に依存します。各担保権毎に特徴が大きく異なるため、相違点の明確化の観点から、以下、動産に対する担保を下記のように 3 つに分けて論じます。

第 1- 抵当権の対象としての動産

上記 I で述べたように、抵当権の対象となる不動産とは別に、登録される動産の中には、次のような資産を含め、法律上、抵当権の対象とすることができるものがあります。

- 5 トン以上の船舶(Ship)
- 浮家²⁵
- 荷物運搬用の動物^{26,27}
- その他法律により登録を行うことができる動産
 - 登録されている機械,²⁸
 - 登録を受けているキャラバン、ロードローラー、トラクター等の車両²⁹

¹⁹ 民商法第 728 条第 1 項

²⁰ 民商法第 728 条第 2 項

²¹ 民商法第 729 条

²² 民商法第 735 条

²³ 民商法第 744 条

²⁴ 民商法第 745 条

²⁵ 浮家とは、その構造物の荷重が水の浮力と同等以下となるように水上に築造された家屋をいいます。タイ人は、かつて、主な公共交通機関が河川を利用していたため、水上に浮いて生活を営んでいました。

²⁶ 例えば、当局に登録されている象、馬、牛、バッファロー、ラバ、ロバなど

²⁷ 仏暦 2482 年(1939 年)駄獣法

²⁸ 仏暦 2514 年(1971 年)機械登録法第 5 条

²⁹ 仏暦 2522 年(1979 年)車両法第 17 の 1 条

- 総トン数 60トン以上の船舶(Vessel)であって、他の動力の有無にかかわらず自走式であり、かつ、海上での使用に供されるもの³⁰

抵当権の規定は、上記の動産についても、不動産と同様に適用されます(航空機を含む、上記に含まれない動産は、抵当権の対象とすることはできません。)。もっとも、抵当権の設定が可能な動産は一部の動産のみに限定されるため、動産に対する担保権については、以下の第 2 および第 3 で詳述する質権や事業担保など、他の選択肢も検討することになります。

第 2-質権の対象としての動産

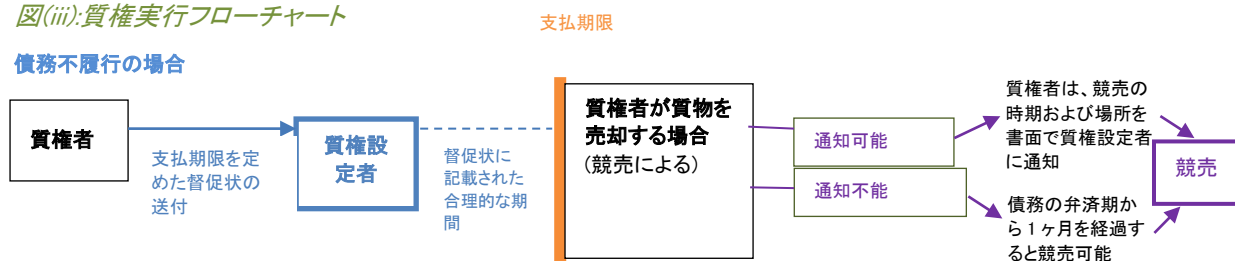
第 1 で述べた抵当権の対象とならない動産に担保を設定する場合、質権の設定を検討することになります。抵当物件を抵当権設定者に引き渡す義務がない抵当権とは異なり、質権は、基本的に、質権設定者が被担保債権の担保として動産を質権者に引き渡すことで設定されます。もっとも、これに代えて、質権設定契約当事者は、合意により、質権を設定した財産を第三者に保管させることができます³¹。なお、証券、株式およびその他の権利に対する質権については、「Ⅲ. 株式に対する担保権」をご参照下さい。また、権利に対する質権は、次回のニューズレターにて詳述します。

質権は、(1)利息、(2)債務不履行の補償、(3)質権実行費用、(4)質物の保存費用、(5)質物の隠れた瑕疵によって生じた損害の賠償³²などの、債務弁済および付随する債務に対する担保であり、対象となる物の引渡がある分、抵当権と比較して付随する債務を担保する範囲が広がっています。また、当事者間で別途の合意がない限り、質物が法定果実を生ずるときは、質権者は、その果実を弁済期にある利息に充てなければなりません³³。利息の支払期限が到来していないときは、債務の元本の支払いに充当されます³⁴。

質権設定者に債務不履行が生じた場合、質権の実行はどのように行われるか

図(iii):質権実行フローチャート

債務不履行の場合



図(iii)を説明すると、質権を行使するには、質権者は、一定の合理的な期間を定めて、あらかじめ質権設定者に対し、債務の支払いを求める通知書を書面で送付しなければなりません³⁵。質権設定者が支払いを怠った場合には、質権者は、競売の日時と場所を書面で質権設定者に通知した後、競売によって質権者の財産を売却することができます(抵当権とは異なり、競売を行うに際して裁判所への申立は不要です。)³⁶。抵当権設定者が行方不明である等で、か

³⁰ 仏暦 2537 年(1994 年)抵当権および海上優先権法第 7 条

³¹ 民商法第 749 条

³² 民商法第 748 条

³³ 法律上、債権者は質物からの果実を充当することを強制されるわけではありませんが、これを充当する場合、法の要請する順序、すなわち、(1)支払期限の到来した利息、(2)元本の順に充当しなければなりません(タイ最高裁判決 No. 1528/仏暦 2554 年(2011 年)参照)。

³⁴ 民商法第 761 条

³⁵ 民商法第 764 条

³⁶ 民商法第 764 条

かる通知が不可能な場合でも、質権者は、債務の弁済期から 1 ヶ月の経過により競売を進めることができます³⁷。最後に、質権は、債務が弁済等により消滅したとき、または質物が質権者の占有に戻ったときに、消滅することになります³⁸。

第3-事業担保法上の担保の対象としての動産

現在、タイでは、事業担保法に基づく新しい概念が導入されており、事業上の価値がありながら、抵当権や質権では担保の対象とすることができなかった資産を担保として活用する選択肢があります。事業担保契約は、担保の提供者が自らまたは他人の支払いやその他の債務の担保として担保目的物を提供する契約ですが、これにより、担保権者に当該財産を引き渡す必要はありません。また、抵当権と同様に、事業担保契約は書面での締結を要し、これを有効とするには、所轄官庁、すなわち事業開発局に登録をしなければなりません。事業担保の対象は、以下を含む資産に限定されます。

- ◆ 登録されていない機械、在庫、または商品の製造に使用される原材料など、事業運営のために担保設定者が使用する動産

- ◆ 担保設定者が不動産事業で直接運用している不動産

当該不動産については、抵当権および事業担保権の両方の対象とすることができます。事業担保権を設定しても、担保設定者の当該不動産に対する処分権は喪失しませんので、担保設定者はさらに別途抵当権を当該不動産に設定することが可能³⁹であり、担保設定者は資金調達のために当該不動産の担保余力をより活用できるようになります。

- ◆ 一定の植物⁴⁰

さらに、売掛金、事業、知的財産などの他の資産や無形資産も、事業担保として利用されますが、これら 3 つの資産に関しては、次回ニュースレターで詳述します。

抵当権や質権と異なり、事業担保法に基づく担保を設定するためには、担保権者は、省令に定める金融機関等、すなわち証券化のための特別目的会社、信託受託者、証券会社、ミューチュアルファンド、社債保有者、デリバティブ事業およびファクタリング事業を行う法人、資産運用会社等でなければなりません⁴¹。また、担保設定者は、現に保有している資産のみならず、将来取得する予定の資産を債務の担保として選択することができますが、事業担保契約上の優先権は、担保設定者が当該資産を適法に取得した後に発生することになります⁴²。

III. 株式に対する担保権

タイの法律においては、株式や社債も質権として担保にとることができます。その場合、株券等を担保物件として利用することになります。株式会社の株式については、株式名簿に記載されることで質権の設定が行われますが、株式名簿への記載が行われなかった場合には、質権を会社または第三者に対抗することはできません⁴³。公開会社の株

³⁷ 民商法第 765 条

³⁸ 民商法第 769 条

³⁹ 担保設定者は契約当事者間で別段の合意をした場合を除き、当該不動産を使用、交換、処分をし、その果実を収受し、また、別途抵当権を設定することが可能です。事業担保法上、担保設定者は、将来の債務について同法上の担保を設定することはできません(事業担保法 22 条)。

⁴⁰ チークやローズウッドなどの 38 種類の植物が担保設定可能とされています(仏暦 2561 年(2018 年)担保としての他の資産を規定する省令および仏暦 2535 年(1992 年)森林植林法に添付されたリストを参照)。

⁴¹ 仏暦 2559 年(2016 年)その他の者を担保受取人とする省令

⁴² 仏暦 2558 年(2016 年)事業担保法第 9 条

⁴³ 民商法第 753 条

式についても、上場会社でない場合には、質権につき会社の株式名簿に記載することが義務付けられています。上場会社の場合には、質権設定者である株主は、証券会社(ブローカー)と連絡を取り合い、タイ証券保管振替機構の制度に従って、質権設定登記を行わなければなりません。なお、日本でいう略式質のように、株式名簿の記載を変更せず、株券の占有のみを担保権者が取得して担保とするプラクティスは、タイにはありません。

まとめ

タイでは、資産を資金調達の際の担保として利用するにあたって、資産の種類や状態に応じて、抵当権、質権、事業担保の3つの方法より選択することになります。前述したように、抵当権の対象となるのは、土地や建物などの不動産だけではなく、法律で定められた条件の下で、船舶、浮家、荷物運搬用動物、機械、車両など、一定の範囲の動産も対象となります。抵当権に基づく担保融資の対象は非常に限られたものであり、他の高額資産は必ずしも抵当権を設定可能ではないため、タイの産業界においては、事業者は、質権や事業担保などを活用した、他の資金調達手段を模索することは避けられません。質権は事業部門では一般的であり、株式、証券、その他の権利などの質権の対象とすることができますが、高額資産の中には、抵当権でも質権でも担保設定できない場合があります。しかし、最近では、事業者が事業担保を活用した資金の確保に取り組む余地が増えてきています。事業者は、知的財産、債権、事業、機械、在庫、原材料などの他の高額資産に担保設定することを選択することができます。



すぎやま やすなり
杉山 泰成

西村あさひ法律事務所 パートナー弁護士
y.sugiyama@jurists.co.jp

1994年早稲田大学政治経済学部政治学科卒業、司法修習修了後(第48期)、1996年4月西村総合法律事務所(現西村あさひ法律事務所)入所。2001年コロンビア大学ロースクール卒業(LL.M.)後、ニューヨークのLatham & Watkins(2001年8月-2002年7月)およびロンドンのNorton Rose(2002年8月-2003年2月)での海外研修を経て、現在西村あさひ法律事務所パートナー。主な業務分野は、工場設備・航空機・船舶等のアセットファイナンス、トレードファイナンス、不動産・債権の流動化および証券化、金融機関の海外進出支援。



はらだ のぶひこ
原田 伸彦

西村あさひ法律事務所 パートナー弁護士
n.harada@jurists.co.jp

アジア・欧州を中心とする航空機・船舶等のアセットファイナンス、国内外の不動産ファイナンス、M&Aファイナンス等のファイナンス関連業務に加え、上場企業・海運会社等のクロスボーダー私的・法的整理にも従事しており、ファイナンス・事業再生の両分野を取り扱う。2010年から2011年まで、ロンドンの大手法律事務所にて勤務した経験を有する。



わだ たくや
和田 卓也

西村あさひ法律事務所 弁護士
t.wada@jurists.co.jp

2012年弁護士登録。都内法律事務所において日系企業の海外(特にアジア地域)進出支援を含む中小企業法務・コンサルティング業務に従事し、2015年より現職。海外進出支援業務の他、キャピタルマーケット、REIT、不動産取引、金融レギュレーション等に関する業務に従事。



Nuttaros Tangprasitti

SCL Nishimura パートナー弁護士(タイ法)
nuttaros@siamcitylaw.com

2005年SCL Law Group加入。2006年タイのタマサート大学卒業(LL.B.)、2010年ルクセンブルク大学卒業(LL.M.)。



Natrada Ruangwuttitikul

SCL Nishimura 弁護士(タイ法)
natrada@siamcitylaw.com

2015年タイのチュラロンコーン大学卒業(LL.B.)。2015年SCL Law Group加入。2018年スウェーデンのウプサラ大学卒業(LL.M.)。

西村あさひ法律事務所では、M&A・金融・事業再生・危機管理・ビジネスタックスロー・アジア・中国・中南米・資源/エネルギー等のテーマで弁護士等が時宜にかなったトピックを解説したニュースレターを執筆し、随時発行しております。

バックナンバーは<<https://www.jurists.co.jp/ja/newsletters/>>に掲載しておりますので、併せてご覧下さい。

(当事務所の連絡先) 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 (代) Fax: 03-6250-7200

E-mail: info@jurists.co.jp URL: <https://www.jurists.co.jp>