

<インド法務情報>

土地取得前に確認すべき法的諸注意点

2012年1月

独立行政法人日本貿易振興機構(ジェトロ)

本報告書の利用についての注意・免責事項

本報告書は、日本貿易振興機構（ジェトロ）チェンナイ事務所が現地法律事務所DUA ASSOCIATESに作成委託し、2012年1月現在入手している情報に基づくものであり、その後の法律改正等によって変わる場合があります。また、掲載した情報・コメントは筆者およびジェトロの判断によるものですが、一般的な情報・解釈がこのとおりでであることを保証するものではありませんこと予めお断りします。

ジェトロは、本報告書の記載内容に関して生じた直接的、間接的、派生的、特別の、付随的、あるいは懲罰的損害および利益の喪失については、それが契約、不法行為、無過失責任、あるいはその他の原因に基づき生じたか否かにかかわらず、一切の責任を負いません。これは、たとえジェトロがかかる損害の可能性を知らされていても同様とします。

本報告書にかかる問い合わせ先：
独立行政法人日本貿易振興機構（ジェトロ）
進出企業支援・知的財産部 進出企業支援課

〒107-6006
東京都港区赤坂1-12-32
Tel: 03-3582-5017

<インド法務情報>

土地取得前に確認すべき法的諸注意点

はじめに

インド経済は急速な勢いで拡大しており、その潜在的成長力には限界が見えない。このような状況において多くの外国企業がインドに製造拠点を持つことにより、市場への有効な足がかりをつかもうとしている。こういった企業にとって理想的な立地条件に土地を確保することは大きな挑戦となっている。近年、タミル・ナドゥ州の州都であるチェンナイは、インドの中でも製造業が好んで選択する都市のひとつとなっており、その結果、チェンナイ周辺では土地需要の突然の増大と、自動車関連企業や IT 企業による工場建設ラッシュが起きているためである。以下に、チェンナイにおいて特に製造を目的とした土地の取得を行う前に考慮しておかなければならない重要な法的注意点のいくつかを取り上げる。

土地の入手経路

外国企業がインド国内で直接土地を取得することは認められていないため、インド国内で購入あるいは賃貸の方法のどちらかで土地を取得するためには、インド会社法に基づき子会社を設立する必要がある。製造設備を設置するために、企業は以下のようなさまざまな経路から土地を入手することが可能である；(i) 政府あるいは政府系企業の開発する工業団地あるいは複合施設、(ii) 私企業により開発された工業団地、(iii) 個人により所有されている土地。

タミル・ナドゥ州には、私企業により開発された工業団地が少数あるほか、産業育成のために州政府の主導により開発・維持・経営されている工業団地や複合施設が数多くある。これらの工業団地は企業に対し、賃貸により土地を、またその操業に必要となるインフラを提供することにより企業活動を促進している。これらの工業団地の他に、インドで設立された企業は地主個人から土地を購入あるいは貸借することができる。

土地の取得前に考慮すべき基本的な諸事項

外国企業の多くは、製造設備の設置を目的として土地を購入する場合にインドにおいて一般的にみられる法的状況への認識が浅いために、しばしば土地の取得後にさまざまな問題に直面する。ゆえに、企業はどのような経路から土地を得るのであれ、取得を決断する前にその土地に関する将来的な法的問題を避けるべく的確な信用調査を行い、隠れた債務の有無を確認し、さまざまな法的諸側面を確認する必要がある。土地の取得前に留意すべき基本的な諸事項は以下のようなものである。

1. 売主、あるいは貸主が、明確な地権あるいは土地の所有権を持っていることを確認する。「地権」とは土地に対する所有の権利であり、法的な所有権を授与するものである。不動産に対する地権は取引の基礎を成すものであり、どのような売主も購入者に対して彼がすでに保持している以上の権利を引き渡すことはできない。売主の地権が明確なものであり、抵当権などが付随していないことを確認する必要がある。インドでは、通常、起訴手続きに時間がかかり、不完全な地権をめぐる紛争は、購入者がその土地を使用することや転売する権利を行使することをも妨げる場合があるため、土地の購入は的確な土地の信用調査をしたうえでのみ行うことが賢明である。土地を政府系の経路で入手する場合も、政府により行われた土地取得手続きを精査しておく必要がある。
2. 土地に対する抵当権や請求権、留置権、差押え礼状等の何らかの担保権の有無を確認する。
3. 不動産譲渡証書上と税務記録上、また実際の物理的な土地の面積の間に何らかの相違がないかを確認する。
4. パッタ¹、チッタ²、アダンガル³といったすべての税務記録が売主あるいは貸主の名前で揃っているか確認する。
5. その土地に関する何らかの係争中の起訴や紛争の有無を確認する。

¹ パッタ (Patta) とは政府税務局により発行される書類であり、土地の所有者を確認する。

² チッタ (Chitta) とは税務記録の抜き刷りであり、村内における土地の詳細と課税額を記載したものである。

³ アダンガル (Adangal) とは税務記録の抜き刷りであり、村内における土地の耕作状況を記載したものである。

6. その土地が希望している目的で使用できるか否か、つまり土地のゾーン区分を確認する。さらに、もしその土地が希望する目的に使用できない場合は、開発管理規則に従い当該目的への土地使用目的の変更が可能か否かを確認する。
7. 土地に対して適切なアクセス道路が確保されていることを確認する。
8. その土地に関する未解決の取得告知の有無を確認する。
9. 当該売主あるいは貸主が、土地制限法に基づく所有制限を超えて土地を保有していないかどうかを確認する。
10. 当該産業に適用される汚染カテゴリーを確認する。インドの環境・汚染管理法では、個別の産業により放出される有害物質の深刻さの度合いに従い、レッド、オレンジ、グリーンと、すべての産業はおおまかに三つの汚染カテゴリーに分類されている。企業はその土地が該当する汚染カテゴリーに使用可能かどうか確認するために、また、そのような汚染を排出・管理するための装置や設備を設置するのに追加で必要となるスペースを確認しておくためにも、汚染カテゴリーを確認しておく必要がある。
11. もし、その土地に何らかの建物が建設されている場合、必要となる都市・地方開発計画当局からの計画への認可を取得したうえで、開発管理規則に従い建物が建設されているか否かを確認する必要がある。

結論

上に説明した留意点から明確なように、土地を取得すること、またその地権や使用目的を明らかにすることは、複雑かつ骨の折れる作業であるだけでなく、複数の法規の仔細な検討を必要とする。何らかの法的ポイントへの注意不足は、致命傷となり、予想しなかったリスクを招く場合がある。インドにおいてすべての法的必要を満たし土地を入手することは、素人にとっては非常に困難な作業である。ゆえに、包括的な土地の法務信用調査のプロセスにより、土地の法的状況やその使用目的、またその土地に関するその他の雑多な制限や障害等に関し、透明性を確保し明確な見通しを得ると同時に、そのような障害を克服する方法を明らかにすることが可能となる。

(報告書作成委託先現地法律事務所：DUA ASSOCIATES)