

タイにおける Sap-Ing-Sith 法について

2019年5月4日
One Asia Lawyers 事務所

タイでは、2019年4月30日、通常の不動産賃貸借とは異なる「Sap-Ing-Sith」と呼ばれる不動産利用権が創設されました。Sap-Ing-Sith は、通常の不動産賃貸借に比してより自由に不動産を活用できる点に特徴があります。これにより、タイにおける不動産の流動性が高まることが期待されます。

Sap-Ing-Sith と通常の不動産賃貸借の主な相違点は以下のとおりです。

	<Sap-Ing-Sith>	<不動産賃貸借>
適用法令	Sap-Ing-Sith 法	民商法典
設定者	当該不動産の所有者のみ	他人物賃貸が可能
登録義務	必ず登録が必要	3年を超える賃貸借のみ登録が必要
権利譲渡	所有者の同意は不要	賃貸人の同意が必要
相続	相続可能	相続不可
担保設定	可能	事業用不動産賃借権のみ可能
改修、増築	所有者の同意は不要	賃貸人の同意が必要
瑕疵の責任	Sap-Ing-Sith 権利者が負う	所有者、賃貸人が負う

上記のように、Sap-Ing-Sith は、権利者がまるで所有者かのように当該不動産を利用し、権利を処分することができる点に魅力があります。

とはいえ、Sap-Ing-Sith もまた、通常の不動産賃貸借と同様に期間の上限が 30 年とされており、期間満了時には改修、増築部分も合わせて所有者に返還しなければなりません¹ので、今後の程度活用されるかは未知数だといえます。

以 上

「One Asia Lawyers」は、日本および ASEAN 各国の法に関するアドバイスを、シームレスに、一つのワン・ファームとして、ワン・ストップで提供するために設立された日本で最初の ASEAN 法務特化型の法律事務所です。

当事務所メンバーは、日本および ASEAN 各国の法律実務に精通した専門家で構成されています。日本および ASEAN 各国にオフィス・メンバーファームを構えることにより、日本を含めた各オフィスから ASEAN 各国の法律を一括して提供できる体制を整えることに注力しております。

本記事に関するご照会は以下までお願い致します。

eve.furuhashi@oneasia.legal

¹ 当事者間で異なる合意することは可能です。