



## バンコク

### タイにおける建物の売買と所有権証明

タイにおいては、外国人は土地を所有することは原則できないため、外国人が戸建住宅等を購入する際には、土地を賃借して建物を建築または既存建物を購入する等となる。そこで今回は、建物の売買と所有権証明についてまとめてみた。

### 不動産に関連する法律

タイにおける不動産の売買、賃貸借等、一般の規則は民商法典(Civil and Commercial Code)で定められている。また、これに付随する形で、土地法(Land Act B. E. 2496)及びコンドミニアム法(Condominium Act B. E. 2522)といった特別法がある。

### 外国人による建物の所有

タイでは、建物は土地と別個の不動産として所有権の対象となる。また、一定の条件を満たした場合等以外、外国人の土地所有はできないものの、建物の所有は禁じられていない。従って外国人が賃借等した土地上の建物を取得または建築して所有することは可能である。

### 建物所有権の証明

建物については、土地の権利証書(Chanote)のような所有権を直接証明する証書は存在しない。そこで、一般的には建物所有権の証明は以下のもので行われる。

〈売主が自ら建築した建物を売却する場合〉

⇒ 建設時に取得する建築許可証

〈売主が既存建物を売買にて取得した場合〉

⇒ 土地局にて発行される売買契約証書

なお、Thabien Baan(タビアンバーン)は建物の所有権を証明するものではなく、住居登録に関する証書となる。



建築許可証



タビアンバーン

### 建物売買契約の成立

不動産の売買契約が公的に成立するには、土地が所在する管轄の土地局(Department of Land)にて、担当オフィサー立会いの下、土地局所定の売買契約証書に署名して行う必要がある。

建物売買契約も上記と同様に行われるが、建物売買に関しては、30日間の公告期間を経た後に所有権移転手続きが完了し、売買契約証書が発行される。

なお、建物を売却する場合、土地局で行われる建物売買契約証書への署名時に必要な書類としては、売主が個人と法人でそれぞれ異なるものの、共通して必要なのは以下の通りとなる。

A. 売主が自ら建築した建物を売却する場合

- 住居登録証(Thabien Baan)
- 建築許可証
- 建物番号の申請書

B. 売主が以前購入した建物を売却する場合

(建物の前所有者、あるいは前所有者より以前の所有者が建築した建物を売却する場合)

- 住居登録証(Thabien Baan)
- 建物購入時の売買契約証書

2021年6月

DAIWA REAL ESTATE APPRAISAL CO.,LTD.  
大和不動産鑑定株式会社

Daiwa Kantei International Pte. Ltd.

タイ駐在員事務所 所長

不動産鑑定士 野崎 隆

tnozaki@daiwakantei-th.com