

第13章 用地取得

タイでは、土地法により、外国企業と外国人による土地所有が認められていない。すなわち、外国人の持分が登録資本の49%を超えている、または外国人株主数が全株主数の半数を超えている株式会社等の場合には、原則として土地を取得することができない¹¹。しかし、BOIの認可事業の場合やタイ工業団地公社（IEAT）の認可を受けて工業団地に入居する場合には、外国人の持分比率や外国人株主数にかかわらず、例外的に土地の所有が認められることがある。

例えば、BOI認可事業の場合には、従業員の住宅用地として20ライ（1ライ=1,600㎡）以下、管理者または技能者の住宅用地として10ライ以下、事業の事務所用地として5ライ以下の土地所有がそれぞれ認められている。また、1999年5月に土地法が改正され、4,000万バーツ超の投資資金を持ち込む等の条件を満たすことを条件として、居住用に1ライ以下の土地の取得が可能である。

ひとくちメモ 4： タイでコンドミニアム購入は可能か？

タイでは、外国人が土地を直接購入することは出来ないが、コンドミニアム法により、外国企業や外国人がコンドミニアムを区分所有することが認められている。ただし、所有割合に制限があり、1999年コンドミニアム改正法では、かかる外国企業や外国人による所有割合は、全区分の総床面積の49%以下（それまでは40%以下）でなければならない。また、これらの外国企業や外国人が、(i)タイ居住者に該当しない場合、(ii)投資奨励法に基づきタイに入国した者でない場合、(iii)土地法に基づく外国企業でない場合、または(iv)その事業がBOIによって奨励されている外国企業でない場合、購入資金は、海外からの外貨送金、または非居住者パーツ口座からの引落しによるものでなければならない。また、その送金証明または引落証明が必要であり、現金による支払は認められない。更に、2008年の同改正法では、相続等の方法によりコンドミニアムを取得した外国人は、外国人が所有する総床面積が全区分の総床面積の49%を超える場合にはコンドミニアムの処分義務が生じることとなった。この点、外国人が当局への通知義務に違反した場合や名義貸しを行った場合、罰則が課されることがある点に留意が必要だ。

外国企業または外国人がタイでコンドミニアムを購入する場合、区分所有権の登記手続や物件管理、資産価値等に関する問題が生じる可能性があることから、専門家の協力が不可欠である。また、特に不動産関係の詐欺に十分注意する必要がある。これまで、手付金を払ったもののマンションの所有権が移転されなかったり、相場の倍の価額や担保権付の物件を買わされたり等のトラブルに遭った人が少なくないようである。タイに中長期的に滞在する場合には、まずは住居を賃借する方が容易であろう。工業団地の中には、日系企業がコンドミニアムを駐在員の居住用に賃貸しているものもある。

なお、外国人の不動産所有を巡る最近の動きとして、2022年10月、内閣は、コロナ禍により低迷した経済の回復を図るため、長期滞在の外国人（Long Term Resident (LTR) Visa 取得者）の住居のための土地所有を住居目的であることや金額等の条件付きで認める省令案を承認した。ただし、当該省令案は、外国人に土地を切り売りするものだとの批判を受け、2022年11月の閣議で撤回されている。

¹¹ 外国人がタイ人の名義を借りて土地を取得するケースがしばしばみられることから、名義貸しは厳しく取り締まられている。名義貸しを行ったタイ人やこれを依頼した外国人は、いずれも20,000バーツ以下の罰金もしくは2年以下の禁固刑またはこれらの併科の対象となる。また、違法に外国人が土地を取得した場合、一定の期間内（180日以上1年以内で当局が定める期間内）に土地を処分しなければならず、期間内に処分しなかった場合には当局が土地の処分権を有することとなる。