

第 13 章 用地取得

ラオスは 2003 年憲法で「国家は組織及び個人の財産権（占有権、使用权、受益権及び処分権など）ならびに財産相続権を保護する。土地は国家の資産であり、国は法律に従ってその使用权、譲渡権及び相続する権利を保障する」（第 17 条）としている。従って、土地は国家のものであり、個人所有は認められていない。

1. 土地所有（リースあるいはコンセッション）

改正憲法の公布に続いて策定・公布された 2003 年改正土地法（No.04/NA）は、「ラオス人民民主共和国の土地は憲法第 17 条にある通り国民共同体が所有、国家が全国土を集中的に一括して管理し、個人、家族及び経済組織の利用、軍、国家、政治組織及びラオス国家建設戦線（LFNC）の各組織、居住者、無国籍者、外国人及び外国組織の利用に際してリースあるいはコンセッションの形で割り当てる」（第 3 条）としている。また、「ラオス人民民主共和国内に居住し、投資し、合法的な活動を行っている居住者、無国籍者、外国人個人及びその組織は国から土地のリースあるいはコンセッションを受ける」（第 64 条）ことが出来る、となっている。

外国人あるいは外国組織に対するリース期間はラオス国民に対するリース期間と同じく 30 年を上限とするが、政府が承認した場合には延長が可能である。一方、開発された土地のリース期間は 20 年を上限とし、当事者同士の交渉による延長が可能である（第 65 条）。

国家がラオス国内で投資する外国人に土地をリースあるいはコンセッションする場合には、操業しようとするプロジェクトの性格、規模、条件により、最大 50 年のリースあるいはコンセッション期間が与えられ、政府の判断で延長することが可能である（第 65 条）。

ラオス国内で投資を行う外国人がラオス国民から土地をリースする場合のリース期間は 30 年を上限とし、プロジェクトの性格、規模、条件により、当事者同士の合意と国の土地管理機関の承認により延長が可能である（第 65 条）。

10,000ha 以上の土地のリース、コンセッション付与については国会の承認が必要である。土地のリースあるいはコンセッション期間は、その土地で行われようとする事業の性格、規模、条件によって異なる。例えば、大使館、国際機関がラオスで土地を利用しようとする場合、政府との契約で最大 99 年間のリース期間が与えられる（2003 年土地法 65 条）。

ラオス政府から土地のリースあるいはコンセッションを受けた外国人及び外国組織の権利および義務は以下の通りである（2003 年土地法第 66 条）。

権利

リースあるいはコンセッションにより所有する土地の関連資産を売却する場合、政府がそれを購入する優先権を持つ。

リースあるいはコンセッションにより所有する土地を銀行他金融機関の担保として用いる場合には、前もって政府の許可を必要とする。

リースされた土地を再リースする場合には、政府の許可を必要とし、再リース期間は最初の土地リース契約の期間を越えないこととする。

リースあるいはコンセッションを付与された土地の相続期間は契約に記された期間に限定される。

リースあるいはコンセッション契約を他の契約に利用する場合、事前に政府の承認を必要とする。

義務

土地を目的に沿って使用すること。

土壌の質にダメージを与えることなく、自然/社会環境に悪影響を与えないこと。

他人の権利・利益を侵害しないこと。

やむを得ない事態に対しては法律に従うこと。

リース/コンセッション代金他土地に関する費用を支払うこと。

土地に関する法制度に従うこと。

土地法第 70 条は「やむをえない事情による損失の補償」について、「個人あるいは組織が、生活道路や水路などを設けるなど、リースあるいはコンセッション付与により得た土地を使用することにより、作物や建造物に損失を与えた場合には、その損失に対して相応の補償をしなければならない」と述べている。

2. 経済特区 (SEZ) での土地リース

特定経済区及び特別経済区内での土地のリース期間は 75 年を上限とし、国会の承認によって延長が可能である (2003 年土地法第 65 条)。

各 SEZ はそれぞれ異なる根拠法を有しており、土地リース期間についても、SEZ によって異なっている。例えば、現在稼働中のピエンチャン市郊外の VITA Park は 75 年、東西回廊に位置するサワンパークも 75 年である。しかし、ピエンチャン市に設立予定の Thatluang Lake SEZ と LongThanh Vientiane SEZ の場合は 99 年と長い期間が設けられている。一方、北部の Boten SEZ、Golden Triangle SEZ の場合、土地リース期間は 50 年と短い。

SEZ における土地のリース代金については、割引があり、サワンパークの場合、30 年以上のリース期間については、12 年間分の土地リース代金が免除になるので、75 年のリースを受けた場合には実際のリース代金の支払いは 63 年分でよい。

図表 13-1 土地リース代金の決済の手順



(出所) SAVAN Park、2013年12月訪問時の受領資料