

土地所有権について

インドネシアにおける土地所有権には、主に以下の3つがあります。名義人の資格や効力に差があるだけで、どれも土地・建物に関する「所有」権として認識されています。

- ・ 「所有権」(Hak Milik)・・・個人のみ。外国人不可。無期限。
- ・ 「建物利用権」(Hak Guna Bangunan)・・・個人と団体。外国人不可。期限有り。
- ・ 「使用権」(Hak Pakai)・・・個人と団体。外国人可能。期限有り。

外国人(インドネシア国籍以外の人)が本人名義で得られるのは「使用権」が最高のもので、使用権の対象となっている土地・建物をインドネシア人、外国人に転売することも可能ですし担保にすることもできます。

物件の売買契約を行う際、販売者から得た「建物利用権」を一旦破棄し、改めて購入者名義の「使用権」を取得する手続きをします。この手続きの後には建物利用権は残らず、勝手に転売される危険性は無くなります。

「利用」や「使用」など、用語を和訳すると非常に分かりにくく、あたかも借地権のような印象を受けますが、以上の3つの土地権は、どれも土地を「所有」する権利です。これは、1949年のインドネシア共和国独立の際、全ての土地は国家の所有物であるという概念のもとに土地法が定められたためです。たとえば今回のように、外国人が「使用権」のもとに土地・建物を「所有」する場合、他の第三者が「所有権」や「建物利用権」を持っている事はありえません。つまりインドネシアで外国人が土地・建物を個人所有するには、「使用権」のもとでなくてはなりません。そのために、販売者側から得た「建物利用権」を一旦破棄し、改めて「使用権」を取得するという手続きをしなければなりません。

使用権には期限があり、原則25年となります。また延長が可能で、延長後は20年の期限が付きます。(25年+20年=45年) また、今回のように建物利用権の上から使用権を設定する場合は30年となり、30年+20年の実質50年の期限となります。但し、途中の名義変更・売買等で証書を新しくすれば、その時点より30年→延長20年となります。

30年間に延長の手続き、50年間に名義変更の手続きが無い場合は国庫に帰属することになります。