

CCN NEWSFLASH

不動産プロジェクトの意向表明書

課題番号 162 2023年7月～8月 | 2023年8月21日

メキシコにおけるニアショアリングの影響により、産業用不動産市場では、産業用スペースの取得と賃貸の需要が増加し、「売り手市場と地主市場」が形成されている。

特定のプロジェクトにとって理想的な条件が限られているため、土地や既存・建設中の工業用建物の1平方メートル当たりのコストが大幅に上昇し、新規不動産購入プロジェクトや賃貸契約更新の交渉力に変化が生じた。

意向表明書(LOIとも呼ばれる)は、より機動的かつ機能的なプロセスでその後の取引を法的に実施するための有用なツールとなるはずです。従って、メキシコにおける意向表明書の法的性質をよりよく理解することが重要である。

レター・オブ・インテント(Letter of Intent)は、アングロサクソン法体系に由来し、具体的な契約交渉のための一連の経済・ビジネス上の事前了解事項を確立する方法として使用され、不動産の賃貸や売買の交渉において、場所や希望価格などの詳細を含め、実施される取引の本質的な条件について、当事者に確実性を与えるものである。一般に、アングロサクソン法では、Letter of Intentは当事者を拘束するものではないが、そこに含まれる予備的理解に基づく交渉のための誠実な一連の原則を意味する。

メキシコでは、一般的に、意向確認書は民法で特に規定されていないが、契約解釈のルールを考慮すると、最も類似した契約に関する一般的なルールが適用されると定められている。

意向表明書のどの部分に拘束力があり、どの部分に拘束力がないかを明確に定めることが重要である。これは、意向表明書が、当事者が一定の時期に締結される最終的な合意内容に合意することで、合意することを約束したものと解釈されたり、そこに含まれる合意された確定的な条件により、確定的な合意と解釈されたりすることを防ぐためである。

上記の理由から、意向表明書では、守秘義務、交渉の独占期間など特定の部分を除き、拘束力を持たないことを定め、合意に達し、意図する最終的かつ拘束力のある契約を締結するための当事者間の交渉期間を誠実に設けるのが一般的である。

不動産取引に関する意向表明書に一般的に盛り込まれる条項には、以下のようなものがある：

- a.期間;
- b.不動産の単純な識別;
- c.予定価格;
- d.ユーティリティ(上下水道、電気、ガスなど)への期待、利用可能性、アクセス;
- e.不動産の使用目的;
- f.買主または借主が不動産について自ら調査を行うための法的「デューデリジェンス」期間;
- g.当事者が提供する情報の守秘義務および守秘義務期間;
- h.意向表明書の期間中、不動産を一時的に市場から撤去することを伴う、交渉のための独占期間;
- i.拘束力のある条項および拘束力のない条項、
- j.紛争の準拠法および管轄権、特に拘束力のある条項。

意向確認書は、両当事者が正式な交渉に入るために必要不可欠なビジネス上の側面を確立する良い機会を与え、商業上及び法律上の合意に達することを期待して進展を促進するものである。しかし、メキシコでは、合意や最終合意そのものを約束したものと解釈されないよう、拘束力のある条項と拘束力のない条項を正確に定めることが不可欠です。

コンタクト:

ホルヘ・オヘーダ
パートナー
jojeda@ccn-law.com.mx

アベル・ケサダ・ガルサ
アソシエイト
aquezada@ccn-law.com.mx