



Happy Place by Andrea Edwards

亚洲司法管辖区的担保设立 TAKING SECURITY IN 东帝汶 TIMOR-LESTE

在东帝汶可以采用哪些类型的担保权益？

贷款交易中最常见的担保权益如下：

- **抵押：**抵押一般针对土地。根据《东帝汶宪法》（第 54 条）及《土地法》，只有东帝汶公民和 100%由东帝汶公民持有的公司可以拥有不动产的所有权，如土地和建筑物。抵押应以公

共契约形式进行备案，若抵押要在双方间生效，必须进行登记。但直到现在，东帝汶并没有设立土地注册处，也不存在登记法。

- **质押：**对股份和股权（“配额”）的质押较为常见。质押也可以针对机器、工具、设备以及合同项下权利。

金杜律师事务所
KING&WOOD
MALLESONS

是否有任何资产不能用作担保？

土地和建筑物需通过登记的抵押进行担保，而股份和配额需通过登记的质押。其他的资产不能用作担保。

担保权益是否需要登记？

按法律要求，土地的抵押必须进行登记以在双方间生效。但目前为止，东帝汶还未建立土地注册处，也没有登记法；这意味着在实践中，抵押对第三方无效。

针对配额的质押必须在工商登记处（SERVE）进行登记。针对资产的质押其他资产和权利不需要登记。但请注意，机器、工具和设备的质押需要交付质押资产或由质押人授予处置权才能生效，合同项权利的质押一般需要向相关合同的交易方通知并其接受才能生效。

担保文件是否需要公证？

抵押的文件需要在公证处公证。其他类型的担保文件则不需要。但对于在东帝汶境外注册成立的实体来说，若其注册成立地有法律要求，则需要公证文件。

登记或完善担保所需的时间长吗？

如上文所述，东帝汶目前没有机构负责抵押的登记。一般而言，股份或配额质押的登记或完善流程比较直接，一周左右便可完成。

是否需要缴纳印花税？

无需缴纳税款。

银团融资中是否需要包含“平行债务”条款？

需要。由于东帝汶法律并不承认此概念或托管或担保代理人，债权协议通常规定只有担保代理人可以以共同和个别债权人的身份执行担保文件。担保可以以每个和所有被担保方、或仅以担保代理人作为受益人进行登记（根据具体的平行债务条款，将担保代理人作为共同和个别债权人），但担保代理人可能被要求去证明其有适当和明确的授权采取这种行动。

外国贷款人是否可以在东帝汶设立和强制执行担保？

外国人士在东帝汶设立和强制执行担保方面没有限制。外国贷款人和其他贷款人一样，可以通过由法院主导的出售流程（在没有履行担保债务的情况下，抵押人不可能获得财产的所有权）执行土地抵押。这种销售将受到上述对房地产所有权的限制。

外国贷款人应注意，需要获得由国家监管机构（东帝汶中央银行）颁发的牌照才能进行“放贷”活动，东帝汶政府与金融机构（例如出口信贷机构（ECA）或多边发展银行（MDB），如国际的这种情况除外。

外国设保人可否放弃其主权豁免？

可以。东帝汶属于《联合国国家及其财产管辖豁免公约》（2004年12月2日，纽约）的签署国。虽然该公约尚未生效，但当地法院熟悉《公约》中第10条所概括的依据经营权的的行为。



联系人

亚洲项目金融联系人

苏萌



合伙人
上海

E sumeng@cn.kwm.com

吕膺昊



合伙人
北京

E lvyinghao@cn.kwm.com

SCOTT GARDINER



合伙人
中国香港

E scott.gardiner@hk.kwm.com

JOHN SHUM 沈致君



合伙人
新加坡

E john.shum@sg.kwm.com

当地法律顾问联系人

ELISA PEREIRA



当地合伙人
东帝汶

E emp@abreuccadvogados.com

MAFALDA TEIXEIRA
DE ABREU



专业合伙人
里斯本

E mafalda.t.abreu@abreuadvogados.com

Abreu Advogados 是一家葡萄牙独立律师事务所，拥有超过 28 年的执业经验，目前在 7 个国际城市与当地最负盛名的律所合作。不论是当地还是国际客户，他们往往选择 Abreu 来处理涉及葡语国家的国际交易，因为 Abreu 的跨国团队能够处理日益复杂的交易事宜，打破业务壁垒和传统模式，以做精业务的愿景和具成本效益的解决方案满足客户的需求。

自本所于 2012 年在东帝汶与 C&C Advogados 签署伙伴和合作协议后合并以来，一直在帝力派驻一支常驻律师团队，为东帝汶的国际商业客户提供法律支持，重点领域包括公司、税务、诉讼、能源和自然资源、油气以及公共和环境法。该团队的最大优势在于能够全面掌握切合当地实际情况的广泛专业知识，能够提供实用的法律解决方案。因此，Abreu C&C Advogados Timor-Leste 的首要目标是帮助当地实现可持续增长并为此做出贡献。

本刊物是在 Abreu Advogados (东帝汶本地法律顾问) 以及资深律师 Gallien Lefevre (香港) 的协助下编写，仅供参考，并不构成法律意见。

本刊物旨在支持金杜国际云办公室 (ICO) 计划，以进一步支持客户在金杜尚未设立实体办公室的司法管辖区实现全球目标。金杜 ICO 能够灵活地将全球不同地区及领域的律师团队紧密地联系在一起，并在有需要时根据客户的需求调整服务。





了解金杜

金杜是一家诞生于亚洲，拥有亚洲视野和国际一流服务能力的律所。金杜在全球设有 31 个办公室，拥有 3000 多名律师。我们的律师深谙东西方文化，凭借多元化思维、深厚的专业知识以及对客户需求的深入理解，为客户提供精准的法律服务。

金杜在亚洲、欧洲、北美和中东设有 31 个办公室，在全球增长型市场和金融中心都进行了战略布局。

金杜采取风险管理措施保障业务增长。凭借强大的本地业务实力和全球性平台，金杜为客户提供全方位服务，助力客户扫除文化、监管和技术障碍，在新市场达成交易。

免责声明

本出版物中，凡提及“香港”“澳门”“台湾”，将分别被诠释为“中国香港特别行政区”“中国澳门特别行政区”和“中国台湾地区”。

版权声明

©金杜律师事务所 2023 年版权所有

如需了解更多信息，请访问 kwm.com。

本出版物不代表金杜律师事务所对有关问题的法律意见。任何仅依照本出版物的全部或部分内容而做出的作为和不作为决定及因此造成的后果由行为人自行负责。如您需要法律意见或其他专家意见，应向具有相关资格的专业人士寻求专业的法律帮助。

金杜律师事务所保留对本出版物的所有权利。未经金杜律师事务所书面许可，任何人不得以任何形式或通过任何方式（手写、电子或机械的方式，包括通过复印、录音、录音笔或信息收集系统）复制本出版物任何受版权保护的内容。

亚太 | 欧洲 | 北美 | 中东

金杜律师事务所 (King & Wood Mallesons) 指由金杜律师事务所成员所组成的国际网络。各成员所独立提供法律服务。每一成员事务所均为一家独立的成员所，任一成员事务所及其合伙人均不得以其他成员事务所的代理人身份行事。任何成员所的任何合伙人或成员无权约束任何其他成员所。详细信息见金杜网站 kwm.com。

www.kwm.com

© 2023 King & Wood Mallesons



加入对话



订阅我们的“金杜研究院”微信

请搜索微信号：KWM_CHINA

