



カンボジア王国

国民、信仰、国王 (Nation, Religion, King)

カンボジア王国政府  
第 114 ANKr.BK 号

長期賃貸借または経済的土地営業権 (ELC) の  
抵当権設定および権利譲渡に関する政令

カンボジア王国政府は、以下を確認し、

- カンボジア王国憲法
- カンボジア王国政府の指定に関する 2004 年 7 月 15 日付勅令第 NS/RKT/0704/124 号
- 閣僚評議会の組織および機能に関する法律を公布する 1994 年 7 月 20 日付王国法第 02/NS/94 号
- 国土整備・都市化・建設に関する法律を公布する 1994 年 8 月 10 日付王国法第 04/NS/94 号
- 国土整備・都市化・建設省の設立に関する法律を公布する 1999 年 6 月 23 日付王国法第 NS/0699/09 号
- 国土法を公布する 2001 年 8 月 30 日付王国法第 NS/RKM/0801/05 号
- 投資法を公布する 1994 年 8 月 5 日付王国法第 03/NS/94 号
- 投資法改正法を公布する 2003 年 3 月 24 日付王国法第 NS/0303/009 号
- 国土整備・都市化・建設省の組織および機能に関する 1999 年 7 月 20 日付政令 62 ANKr.BK 号
- 地籍図および土地基本登記簿作成のための手順に関する 2002 年 5 月 31 日付政令第 46 ANKr.BK 号
- 散発的土地登記に関する 2002 年 5 月 31 日付政令第 48 ANKr.BK 号
- 国有地管理に関する 2005 年 10 月 7 日付政令第 118 号
- 経済的土地営業権(Economic Land Concession)に関する 2005 年 12 月 27 日付政令第 146 ANKr.BK 号
- カンボジア王国の投資法改正法実施に関する 2005 年 9 月 27 日付政令第 111 ANKr.BK 号
- 王国政府の要請に応じて、

## 以下の通り決定する

### 第1条

この政令の目的は、投資家に対し、長期賃貸借契約または経済的土地コンセッション契約の定めを超えない期間、長期賃貸借権または経済的土地営業権の担保権設定および譲渡の権利を与えるための、原則および条件を決定することにある。

### 第2条

この政令において以下の用語は以下の意味を有する。

- 「**権利の譲渡 (Transfer of Rights)**」とは、土地コンセッション契約または長期賃貸借契約が定めるあらゆる権利の譲渡をいう。
- 「**抵当権 (Mortgage)**」とは、借入金返済の担保として、長期賃貸借権または経済的土地営業権を提供することをいう。
- 「**長期賃貸借 (Long-term Lease)**」とは、カンボジア王国法に従った、自然人、法人、または王国政府による不動産の賃貸借をいう。長期賃貸借期間は、15年以上とする。
- 「**土地営業権 (Land Concession)**」とは、王国政府が、カンボジア王国法が定める条件を満たす投資家に対し許可する経済的土地営業権をいう。
- 「**賃貸借**」とは、不動産所有者と賃借人との間で締結される不動産の賃貸借契約をいう。
- 「**賃貸人**」とは、不動産の所有者で、その不動産を他人に賃貸する者をいう。
- 「**賃借人**」とは、不動産をその所有者から賃借する者をいう。
- 「**登記 (Inscription)**」とは、法に従い不動産を適正に管理するため、定められた手順に従い帳簿または登記簿に記載する、あらゆる事由の記録をいう。
- 「**特権 (Privilege)**」とは、何らかの職能または何らかの団体に与えられる特別の権利をいう。
- 「**優先権 (Preference)**」とは、他人に優先して行為を行い、または受領することが認められる権利をいう。
- 「**故人 (Deceased)**」とは、死亡した者をいう。

### 第3条

長期賃貸借権または経済的土地営業権の抵当権設定または譲渡は、投資家が国から得た営業許可された土地または長期賃貸借された土地の抵当権設定または譲渡には及ばない。

投資家は、経済的土地コンセッション契約に従って開発しなかった経済的土地営業権の譲渡または抵当権設定をすることはできない。

### 第4条

土地営業権は、管轄当局がその自由裁量で、土地を占有しかつ特定の条件に従いその土地の権利を行使する、自然人、法人または団体に対し発行する、法律文書で付与する法律上の権利である。

土地営業権は、かかる経済的土地営業権を設定する契約が定める期間に限り、有効であるものとする。営業権者は、土地営業権をもって、与えられた土地の所有権を有するものではない。

### 第5条

土地基本登記簿(Master Land Register)に登記される不動産のみが、土地営業権または長期賃貸借の対象となり得る。

賃貸借契約が王国政府と締結されかつその土地に権原がない(Not Titled)場合、その賃貸借契約は、経済財務大臣、および関係大臣もしくは機関の長、または当該土地の受託者である州知事および特別市知事が署名する。

### 第6条

土地営業権または長期賃貸借は、国土整備・都市化・建設省の土地所有権証明書に記載するものとする。国土整備・都市化・建設省は、「長期賃貸借証明書」および「経済的土地営業許可証明書」(Certification of ELC)を発行する。

長期賃貸借権または土地営業権のあらゆる抵当権設定または譲渡は、すべて各々長期賃貸借証明書または経済的土地営業許可証明書に記録される。

### 第7条

賃借人または営業権者は、長期賃貸借権または土地営業権、および当該土地に自ら建設した建物またはその他の不動産の権利を、抵当権設定または譲渡する権利を有する。ただし、賃貸借契約もしくは経済的土地コンセッション契約に別の定めがある場合、または法により制限される場合を除く。

### 第8条

賃借人または営業権者が死亡した場合、その相続人が、その長期賃貸借権または土地営業権の残りの期間について、当該権利を相続する。

国から土地の賃貸借を認められた自然人、法人または団体は、第三者に転貸借することができるが、管轄当局から事前の承認を受けることを条件とする。

### 第9条

あらゆる場合において、債権者は、賃貸借権または土地営業権を担保として利用した債務者が賃貸借した不動産、またはかかる債務者に譲渡された不動産の所有者となることはできず、その所有権を主張する権利を有しない。これとは別の定めをした契約は無効とする。

債権者は、賃貸借契約またはコンセッション契約が定める期間において、法、および他の債権者に対して有する特権及び優先権の順位に基づく債務返済方法に従った債務返済のために、自己の権利に抵当権を設定した債務者に対し、裁判所に訴えを提起する権利を有する。

債権者は、その債務者が土地営業権を通じて賃貸借または占有する不動産の処分権を主張する権利を有しない。

#### 第 10 条

長期賃貸借証明書および経済的土地営業許可証明書には、賃貸借または土地営業許可期間、ならびに不動産の分類、規模、所在地、土地所有者の身元、および賃借人または営業権者の身元を明示する。長期賃貸借証明書および経済的土地営業許可証明書は、この政令の付属 1 および 2 として添付する。

長期賃貸借証明書および経済的土地営業許可証明書および登記簿の発行手数料は、国土整備・都市化・建設省および経済財務省共同の大臣令により決定される。

#### 第 11 条

本政令に反する規定は無効とする。

#### 第 12 条

閣僚評議会担当大臣、経済財務大臣、国土整備・都市化・建設大臣、商業大臣、農林水産大臣、関係省庁および機関の担当大臣および書記官、カンボジア開発評議会、州知事および特別市知事、すべての関連機関および団体の理事は、その署名日より、各々の責務に従い、本政令を有効に施行する。

プノンペン 2007 年 8 月 29 日

首相

フン・セン (Hun Sen)

#### 写し送付先：

- ・ 王宮省 (Ministry of Royal Palace)
- ・ 憲法評議会事務局 (Secretariat General of Constitutional Council)
- ・ 上院事務局 (Secretariat General of the Senate)
- ・ 国民議会事務局 (Secretariat General of the National Assembly)
- ・ 王国政府事務局長 (Secretary General of the Royal Government)
- ・ サムデク (Samdech) 首相内閣
- ・ Cabinet of H.E. Deputy Prime Minister
- ・ 第 12 条に記載の通り
- ・ 官報
- ・ 公文書保管所—記録所