

カンボジアの不動産登記について

JICA 国際協力専門員／弁護士
磯井 美葉

(本稿は、筆者が 2009 年 1 月から 2014 年 3 月までの間、JICA カンボジア法制度整備プロジェクトおよび民法・民事訴訟法普及プロジェクトに、専門家および国際協力専門員として関わった中で得た情報をまとめたものです。法令の内容は、クメール語の正式版ではなく、非公式の英訳、和訳に基づいており、その他出典のない情報は、業務を通じて見聞きしたことに基づいているため、正確性を保証するものではないことをご了承ください。本稿の内容に関する一切の責任は筆者にあります。お気づきの点がありましたら、Isoi.Miha@jica.go.jp あてご指摘頂けますと幸いです。)

本稿の内容

1. 土地所有権の確定について
2. 登記簿について
3. その他の物権およびその登記簿について
4. 所有権確定後の登記 (Subsequent Registration について)
5. 共有登記について
6. 担保権の登記について
7. 登記情報へのアクセスについて
8. 区分所有建物について

1. 土地所有権の確定について

内戦で不動産の権利に関する書類はすべて廃棄され、また、強制移住などによって過去の所有占有関係もすべて不明となったため、1979 年以前の権利は無効とされた¹。

1989 年の家屋所有権省令、1992 年土地法 (当時は農業省管轄) 等に基づき登記プロセスを開始し、「不動産占有権証明書」等²を発行するようになった。

その後、2001 年土地法 (国土管理都市計画建設省管轄³) により、2001 年までに 5 年

¹ Sub-Decree on the Granting of House Ownership to the Citizens of Kampuchea (April 22, 1989) 1 条

² 注 1 の省令によりプノンペンで発行されていた家屋権利証 (Ownership title on house)、州レベルで発行されていた「土地占有使用権証明書」 (Title of possession and use of land)、または中央レベルで発行されていた「不動産占有権証明書」 (Title of possession of immovable) 等。

³ 1999 年 6 月設置された (Law on the Establishment of the Ministry of Land Management, Urban Planning and Construction (June 23, 1999))。

間以上平穩公然に占有した人に対して、Systematic Registration⁴の手續にしたがい、所有権を認定する手續が始まった。

これらのプロセスは、LMAP (Land Management and Administration Project、2002年3月28日から2007年12月31日まで、その後2009年12月31日まで延長) およびその後継案件である LASSP (Land Administration Sub Sector Program、2010~2013) などにより、ADB、WB、フィンランド、GIZ 等のドナーの支援のもと、続けられてきた。

- ① Systematic Registration : 一定区画を指定 (Adjudicate) して、航空写真等も用いて土地の境界を確定し、占有状況や隣地占有者との関係等も聞き取りをして、30日間の公示を経たうえで土地登記簿 (Land Registry Book) に所有権登記を行い、所有権権利証 (Ownership Title) を発行する⁵。
- ② Sporadic Registration⁶ : 90年代に行われていた申請ベースの登記プロセスを承継するもの。上記の区画指定の対象になっていない土地につき、所有者/占有者の申請に基づいて、「不動産登記簿」(Immovable Property Registration Book) に権利を登記し、「所有権権利証」または「不動産占有権証明書」(Title of possession of immovable)⁷を発行する (Sporadic Registrationに関する省令 No. 48 18条)。

隣地の占有者との確認や、30日間以上の公示等によってそれなりに確実と思われる権利を確認している (Sporadic Registrationに関する省令 No. 48 13条) が、後日、区画指定による Systematic Registration が行われたときは、覆る可能性がある (Systematic Registration が優先する) とされる (2001年土地法 40条)。

なお、Systematic Registration が行われた場合、当該区域の土地の Sporadic Registration による登記簿は閉鎖され、不動産占有権証明書等は回収される。

国土省の発表によれば、2014年3月末時点において、登記が完了した土地はおよそ以下のとおりである。

Systematic Registration	約 2,300,000 parcels
Directive01 ⁸ による登記	約 500,000 parcels

⁴ Sub decree on the Procedures to Establish Cadastral Index Map and Land Register (No. 46ANK. BK/May 31, 2002)、それ以前は Anukret on the Procedure of Establishing of Cadastral Index Map and Land Register (March 22, 2000)。

⁵ 注4に同じ。

⁶ Sub Decree on Sporadic Land Registration (No 48ANK. BK/May 31, 2002)。なお、Systematic Registration の中で登記手續の行われなかった土地につき、後日補完的な登記が行われる場合に、その登記も Sporadic Registration と呼ばれる。この場合は登記は Land Registry Book に行われ、Ownership Title が発行される。

⁷ ただし、Systematic Registration との関係から、ほとんどの場合は不動産占有権証明書が発行されてきたようである。

⁸ 2013年7月の国会総選挙を控え、2012年から、Directive01 と呼ばれる首相命令により、学生ボランティア等を活用して所有権権利証の発行手續を進めた。

Sporadic Registration 約 600,000 parcels

合計約 340 万 parcels

上記の数字により、人口ベース（約 1400 万人）で、およそ 32 パーセントが登記済みの土地に住んでいるとの報告がある⁹。

現在の国土省の作業目標は、2015 年には 57%から 65%、2018 年に 70%の登記を終えることである¹⁰。

2. 登記簿について

(1) 土地の登記簿について

カンボジアでは、建物は原則として独立の不動産としては認定されず、土地の構成部分とされる（民法 122 条）。

このため、登記簿および権利証も、原則としてすべて土地の Parcel を基準に作成されている。その意味では、物的編成主義である。

ただし、1989 年から 2001 年までの間に、プノンペン市内では、建物の占有をもとに、建物について登記簿が作成された地域がある¹¹。これらについては、土地の登記簿は作成されず、建物の登記がこれに代わることとなっている。

また、後述する区分所有建物については、別途登記の方法がある。

Sporadic Registration については、手書きにより、1 ページに 2 筆ずつ記載する不動産登記簿（Immovable Property Registration Book）がある（写真 1）。

Systematic Registration については、所有権確定の際にコンピュータデータベースが作成されるが、正式の登記簿とされるのは、それをプリントアウトして綴じこんだ土地登記簿（Land Registry Book）であるというのが国土省の説明である。また、所有権確定後の変更登記は、コンピュータデータベースに入力するとともに、手書きで登記簿に書き込む方法を取っている。

登記を行う国土省の地籍局（Cadastral Office）には、中央、州、地区の 3 レベルがあり、それぞれ管轄地域の登記簿及びコンピュータデータベースを備えている。

登記事項に変更があった場合、まず登記簿の書き換えを行うのは州レベルである。まずは州レベルの登記簿を作成もしくは変更し、中央レベルと地区レベルにデータを送付して、新しいデータを書き写す。このことから、州レベルの登記簿が原本とすることができ、もし州レベルと他のレベルの登記簿の記載に齟齬があれば、州レベルの記載内容

⁹ ドナー関係者からの聞き取り。

¹⁰ 2013 年 8 月 23 日国土省より聞き取り。

¹¹ Sub-Decree on the Granting of House Ownership to the Citizens of Kampuchea (April 22, 1989) によるものか。

が優先することになる。

これらの各地籍局のコンピュータデータベースはネットワークでは接続されていない。上記の 3 レベルのデータのアップデートは、CD 等の媒体や紙を送ることによって行われている。また、他州または他の地区のデータについて他の地域で確認することはできない。

(2) 権利証について

Systematic Registration および Sporadic Registration いずれの手続においても、登記簿の記載とほぼ同内容を記載した証明書（権利証または不動産占有権証明書）が発行され、当事者に交付される。

Systematic Registration および Sporadic Registration により発行された権利証または占有権証明書等は、実務上ハードタイトルと呼ばれる。

これに対して、ソフトタイトルと呼ばれるものも流通している。これには、登記手続の前提としてコミュニケーションチーフが占有状態を証明した書類、Sporadic Registration の「受理書」など、いくつかの種類があるようである。

地籍局に登録されていない土地について、これらのソフトタイトルを相手に交付することによって、担保を設定したり、所有権を移転したりする慣行があるようだが、複数の人が同じ土地について権利を主張する等、不安定、不確実なものであり、紛争の原因ともなっている。

所有権が認定され、登記がされた後に所有権移転等によって変更登記を行う際は、登記簿の記載を変更するとともに、旧所有者が手元に保有する権利証等を地籍局に提出し、権利証等にも登記簿と同様に変更の記載をすることになっている¹²。

3. その他の物権およびその登記簿について

(1) 用益物権

カンボジア民法は、用益物権に関しては、2001 年土地法の規定¹³を原則として踏襲し、用益物権として、永借権、用益権、使用権および居住権、地役権を定める。

なお、永借権 (Perpetual Lease) は、2001 年土地法の長期賃借権 (Long-term Lease) を引き継いでいるが、長期賃借権では期間は 15 年以上であれば上限はなく、無期限のものも認められていた (2001 年土地法 106 条) ところ、永借権は期間 15 年以上 50 年以下とされる (民法 247 条 1 項)。また、前述のとおり、カンボジアでは建物は原則と

¹² Circular on Subsequent Registration (No: 01 DNS/AKTD/SRNN, May 28, 2004)。ただし、所有権移転登記における扱いについては明記されていない。

¹³ 2001 年土地法には、所有権、用益物権、担保物権に関する実体法的規定も多く含まれていたが、そのほとんどは民法が規定することになり、土地法の規定は民法適用法 80 条により多くが廃止された。

して独立の不動産としては認められず、建物は土地の構成部分とされる（民法 122 条）が、他人の土地に対する権利の行使として権利者が土地上に建築した建物、その他の工作物は、土地ではなく、他人の土地に対する権利（たとえば永借権であれば永借権）の構成部分とみなされる（民法 123 条、124 条）。借地人の建物買取請求権のようなものは現行法では認められていない。

これらの用益物権のうち、登記を第三者対抗要件とする永借権、用益権、地役権については、永借権登記簿、用益権登記簿、地役権登記簿を作成することとなっている。ただし、まだこれらの権利の設定の実例がないため、これらの登記簿が存在しない地籍局もある。なお、民法適用開始以前には、永借権登記簿の代わりに長期賃借権登記簿が作成されていた。

これらの権利が設定された場合、土地登記簿または不動産登記簿の負担欄にこれらの権利が設定された旨の記載を入れるとともに、それぞれの権利に関する登記簿に、権利の詳細が記載される。

（2）担保物権

不動産上の担保物権に関しては、カンボジア民法上、先取特権、質権、抵当権および根抵当権が認められている。これらの担保物権については、独立した登記簿は作成されず、所有権について登記した土地登記簿もしくは不動産登記簿、あるいは永借権等の用益物権の登記簿の負担欄に、担保権の存在とその内容が記載される。

（3）区分所有建物

また、区分所有建物については、詳細は後述するが、敷地の土地登記簿に代わる、区分所有建物登記簿が作成される。

4. 所有権確定後の登記 (Subsequent Registration) について

民事訴訟法は 2007 年 6 月、民法および民法適用法は 2011 年 12 月に適用を開始したが、これらの実施のため、民事訴訟法関連の不動産登記共同省令 (No. 59 PK. LMUPC/11、司法省および国土省の共同省令) が 2011 年 5 月¹⁴に、民法関連の不動産登記共同省令 (No. 30 MOJ, MOL, PK/13) が 2013 年 1 月¹⁵に発令された。

（1）民事訴訟法関連の不動産登記共同省令について

民事訴訟法関連の不動産登記共同省令では、民事訴訟法中の執行および保全に関する規定（民事訴訟法第 6 編、第 7 編）に基づき、不動産に対する差押えや保全の登記の規

¹⁴ 適用開始は発令 6 か月後の 2011 年 11 月。

¹⁵ 担保権に関する規定は発令とともに適用開始、それ以外の規定は 6 か月後の 2013 年 7 月に適用開始とされた。

定を設けた¹⁶。

同省令の発令前は、不動産執行の申立てがあった場合には、裁判所から地籍局に通知があり、手続終了まで新規の登記を事実上停止するという扱いがとられていた。

なお、同省令の起草過程で、保全登記や差押え登記が行われた後、新しい登記を受け付けるべきか否か、差押えの処分禁止効を絶対的なものととらえるか相対的なものととらえるかが議論となった。民事訴訟法は相対効の考え方に立っており、515条1項但書、519条但書等、差押え後の新たな登記を前提とした規定も存在するが、カンボジア側は、当初、これまでの扱い等に基づき、絶対効的な扱いを求める意見が強かった。

このため、2010年7月の国土省および司法省の協議の結果、折衷的に、「差押え、仮差押え、仮処分の効力を、相対的なものとしつつ、カンボジアの現状に鑑み、管轄登記所は、裁判所からの囑託によるものを除き、これらに後れる登記申請を不受理とする立場を採用する。」との合意書が作成された。

しかし、これらの合意書の内容はその後国土省内、裁判所及び一般にはあまり普及しておらず、最近では、国土省の本省内では、本来の民事訴訟法の考え方のおり、相対効に基づいて取り扱うべきだという意見が強くなっていると聞いている。

また、民事訴訟法417条により認められる未登記不動産の登記について、地籍局での具体的な扱いが定まっておらず、問題となっていたことから、現在、未登記土地の執行保全登記に関する共同省令案（国土省および司法省）が準備されている。

（2）民法関連の不動産登記共同省令について

民法関連の不動産登記共同省令では、民法に基づく各種の物権の設定や移転、変更等に関する登記について具体的に定める。これらのうち、共有、担保物権等、特に留意すべき点は後述する。

ほかに、登記の総則に関する規定もおいている。これにより、新たに不動産登記簿には登記番号を付けることとし、また、登記を申請の順序に従って受け付けることも明確にした（同省令7条）。主登記と付記登記についても定めた（同省令8条2項、79条）。

また、原則として登記権利者と登記義務者の共同申請によることを定めている（同省令10条）。

（3）対抗要件、効力要件と公正証書

カンボジアの民法上、不動産登記は原則として物権変動の対抗要件とされる（民法134条）。

¹⁶ なお、不動産執行における差押えの登記につき、裁判官から、「以前は6か月以上かかっていたが、最近では2か月でできた例がある」との報告を聞いたことがある。

他方、合意による不動産所有権の移転については、登記をしなければ効力を生じないものとされ（民法 135 条）、登記が効力要件となっている。これは、土地法及び土地登記制度構築を支援していた ADB 等のドナーから、民法起草当時、登記を効力要件とするべきとの意見が出たため、協議によって折衷的に入れられた規定である。

民法 336 条 2 項により、「当事者の一方が不動産の所有権を譲渡し、又はこれを取得する義務を負う契約」は、公正証書を作成した場合にのみ有効となる。

抵当権の設定については、設定契約そのものは、債権者と設定者の合意によって生ずるが（民法 844 条）、設定者以外の第三者に対抗するためには、設定契約が公正証書によってなされ、土地登記簿に登記されなければならない（民法 845 条）。転抵当、抵当権の譲渡または放棄、抵当権の順位の譲渡・放棄および変更などの抵当権の処分については、公正証書によって行い、付記登記をしなければ、効力を生じない（民法 862 条 1 項）。

これらは不動産先取特権（民法 815 条）、不動産質権（民法 839 条）にも準用される。

このように、多くの土地の取引について、公正証書が要求されているが、公証人法が成立しておらず、公証人の少ない¹⁷カンボジアの現状に鑑み、民法適用法では暫定的な措置を採用しており、「権限官署が登記手続のために作成した書面」を公正証書に含めている（民法適用法 9 条 1 項、2 項）¹⁸。

この「権限官署が登記手続のために作成した書面」とは、土地登記におけるコミュニン、サンカットの管理組織の役割と責任に関する共同省令（国土省および内務省の共同省令、2005 年 7 月 6 日）に基づき、コミュニンまたはディストリクトの長が、不動産の売買契約書、担保権設定契約書等につき、当事者と該当不動産の特定につき¹⁹認証した書面である²⁰。

（4）その他の問題点

¹⁷ 2014 年 3 月現在、実働の公証人は 3 名である。2012 年 5 月に司法省令 72 号により各州の担当公証人として 41 名が任命されたが、プノンペン在住の司法省職員などが中心であり、実際にはあまり機能していないものと思われる。なお、王立司法官養成校下の公証人学校では、2014 年 1 月から、15 名の第 1 期公証人学生を養成中である。

¹⁸ 民法適用法 9 条 2 項では、本来の公正証書を含まない書き方に読めるが、現在のカンボジアの実務では、本来の公正証書と権限官署作成文書の両方を公正証書として扱っている。

¹⁹ 同省令 9 条。

²⁰ カンボジアでは、民事訴訟法上、不動産担保権の実行にも「執行名義」および執行文付与が要求されるが、確定判決、通常の公正証書と異なり、この「権限官署作成書面」については、これが執行名義となり得るか、またその場合の執行文付与権限者がはっきりしていなかった。この問題を解決するため、現在、司法省と国土省において、共同省令を起草中である。

カンボジアでは、所有権が認定された後、移転・変更について登記申請が行われる例が少ないという問題がある²¹。

この背景には、国民が登記手続の意義を知らない、不動産取引には権利証の交付で足りると考えている、公式・非公式の手数料や税金が高いなどの理由により登記手続を含む役所の手続を嫌う傾向があることなどがある。

5. 共有登記について

(1) 夫婦財産と通常の共有

カンボジアでは、夫婦財産制として、共同財産制が採用されており、土地所有権の認定プロセスでも、既婚者の財産は原則として夫婦の共有財産として登記されている。

夫婦の共有財産 (Common Property) では、他方の同意なくして自己の持分を処分できない (民法 976 条) 等、通常の共有とは異なる性質があり、不動産登記簿上も、所有者名の下に「夫婦財産」との表示がされる。

これに対して、単独所有の場合は、所有者名の下に、「独身者」または「〇〇の配偶者」(既婚だが当該財産は夫婦財産ではない場合) との表示が、通常の共有 (Undivided Ownership) の場合は「共有」との表示がされる。

(2) 共有の登記について

通常の共有の場合、これまでは、登記簿の記載欄が小さいことを理由に、代表者 1 名の名前のみ登記されていた。また、持分割合の登記も行われていなかった。これらの情報は、相続や売買の詳細を記載した添付書類を閲覧することによって確認するものとされていた。

しかし、これでは持分の処分があった場合等に公示方法として十分でないため、民法関連の不動産登記共同省令によって、共有者はすべて登記することとし、人数が 3 名以上の場合は、1 名のみを記載するとともに共有の表示をし、他の共有者については共同人名票を作成する方法によって登記するものとした (民法関連の不動産登記共同省令 80 条、81 条)。

持分割合も登記されることとなった²²。

6. 担保権の登記について

カンボジア民法では、不動産につき、先取特権、質権、抵当権が認められている。

抵当権は徐々に利用され始めているほか、カンボジアでは、土地の占有を移す質権の

²¹ コンポンチャム州のスポット調査で、55 件の取引 (所有権移転) 中、移転登記申請が行われたのはたった 3 件であったという報告がある (" Access to Land Title in Cambodia"、The NGO Forum on Cambodia、2012 年 11 月)。

²² それまでの実務慣行ではパーセンテージが広く用いられていたが、3 分の 1 の持分の表記などで支障を生ずるため、分数による登記を勧めているところである。

利用も一定割合あるようである。

これらの担保権の登記については、民法関連の不動産登記共同省令で定めている。なお、従前の扱いから変更した主な点として、債権額や利息・損害金の定めを登記事項とした点がある。これらを登記事項とすることにつき、利用者から反発が出ているが、セミナー等の機会に、理由を説明して普及しているところである²³。

また、根抵当権については、カンボジアにとっては新しい概念であり、登記官等からわかりにくいという意見が出ている。

2001年土地法の実体法的な規定では、抵当権、質権（anticrese）のほか、gageによる担保が定められており、最も広く利用されていたのはgageである。gageは、登記するとともに権利証を債権者に差し入れる方法による担保で、後順位担保が設定できない²⁴などのデメリットがあると考えられたため、民法ではこれを廃止し、民法適用法によって、従前のgageは抵当権とみなすものとした（民法適用法55条）。この際、従前のgageとして債権者に差し入れられていた権利証は債務者に返還すべきとされた（民法適用法55条3項²⁵）が、これに対して金融機関の反発が生じている。

金融機関の反発の背景には、カンボジアでは、登記がスムーズに行われず、登記制度への信頼が高くないこと、場合によっては調査その他に多額の費用と時間がかかったりする点があるものと思われる。

なお、債権者の手元にも何らかの書類が保管できるようにするため、民法関連の不動産登記共同省令では、担保物権を証明する権利証類似の証明書を発行することとしている（同省令140条）。

また、そもそも占有権または所有権の登記がされている土地は全体の半分に満たず、登記のない土地には、登記を前提とする担保権は利用できないことになるが、前述のソフトタイトルを移転する方式の事実上の担保権設定も行われているようである。

7. 登記情報へのアクセスについて

登記された情報は、国土省の説明でも従前から誰でもアクセスできることになっており、民法関連の不動産登記共同省令138条、139条でも、閲覧及び記載事項証明書の請

²³ 反発の背景には、債権額等が、登記簿と同じように手元の権利証にも記載されることがあるものと思われる。従前の扱いでは、債権額などは登記簿や権利証には記載されていなかったが、地籍局が登記申請の際に提出された契約書等を保管しており、それらを閲覧することができたので、それで十分であったというのが金融機関側の意見である。

²⁴ ただし、金融機関は、従前の実務でも、債務者および後順位の債権者から申請があり、先順位債権者が承諾すれば、権利証を一時返還して後順位の担保権を設定する扱いは認められていたと主張する。

²⁵ この規定を入れるにあたり、国土省から、債権者側の反発が見込まれるため、55条3項は削除してほしいとの要請が強くあり、日本側作業部会委員もこれに同意したが、最終的にカンボジアの国会を通過したクメール語の民法適用法では55条3項が残っていた。

求ができることとなっているが、実際上は権利証を持参して利害関係を証明するなどしないと閲覧できないとの報告がある。

また、証明書は、民法関連の不動産登記共同省令 139 条では、申請から 3 日以内に発行されることになっているが、現状では相当時間がかかることも少なくないようである。

8. 区分所有建物について

区分所有建物については、別途、区分建物の管理および使用に関するサブデクリー (Sub-decree No. 126 on Management and Use of Co-owned Buildings, August 12, 2009) および外国人に区分所有建物の所有を認める法律 (Law on Providing Foreigners with Ownership Rights in Private Units of Co-owned Buildings, May 24, 2010) が発令されている。

区分所有建物を建てる際は、建築者の申請により、区分所有建物の登記簿を建物ごとに新しく作成する。区分所有建物の登記簿は各戸 1 ページ、200 ページで 1 冊の登記簿となり、当初は建築者の名義で所有権が登記され、分譲されると新しい所有者の名義が登記されるとともに、各戸の所有者に対し権利証が発行される。

敷地となる土地の土地登記簿をいったん閉じ、以後の土地については権利変動を受け付けないようにする。永借権等の借地権上の区分所有建物の場合も、これに類似し、土地登記簿の負担欄に永借権の存在を記載し、永借権登記簿に永借権の詳細を登記したうえで、それをいったん閉じ、区分所有建物の登記を起こす形となる。

これらの登記簿の作成の申請は、区分所有建物を建築する場合の義務とされているが、必ずしも行われていない場合があり、プノンペン市内でも、権利証 (ハードタイトル) のない Condominium が売り出されている例があるようである。

カンボジアでは、区分所有建物のある敷地の土地所有権は、1 階部分に付属すると考えられているようである。憲法上土地の所有が禁止されている外国人が、区分所有建物の 1 階部分を所有できないとされるのはこの理由によるようである。

区分所有建物の 2 階部分以上の所有者が、建物の解体等の際に、土地に対して何らかの権利を有するかどうかは、解釈上不明である。

以上

参考【Sporadic Registration による不動産登記簿】

The image shows an open book with two pages of a land registration ledger. The pages are filled with a grid of columns and rows. The columns contain various fields for recording land transactions, such as date, location, and details of the registration. Some entries are handwritten in black ink, and there are several red markings, possibly indicating specific types of registrations or corrections. The text is in Thai, and the overall layout is typical of a formal government record book.

【Systematic Registration による土地登記簿】

This image provides a close-up view of a page from a land registration ledger. The page features a detailed table with several columns. The columns are labeled in Thai and include fields for registration details, such as the date, location, and specific information about the land and the registration process. A prominent red circular stamp is visible on the page, likely indicating an official seal or approval. The text is in Thai, and the layout is structured to facilitate the recording and tracking of land transactions.