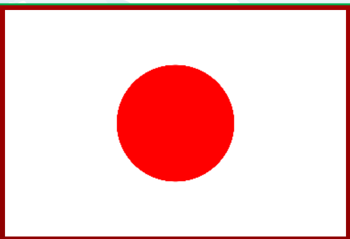


សញ្ញាណទូទៅនៃការចុះបញ្ជីកម្រិតការចាត់ចែងកម្មសិទ្ធិ អចលនវត្ថុដែលមិនចុះបញ្ជីប្លង់បន្ទាញ ទីតាំងនៅជប៉ុន

ខែតុលា ឆ្នាំ2019

ក្រសួងយុត្តិធម៌ប្រទេសជប៉ុន
វិទ្យាស្ថានស្រាវជ្រាវទូទៅអំពីកិច្ចការច្បាប់
នាយកដ្ឋានសហប្រតិបត្តិការអន្តរជាតិ
សាស្ត្រាចារ្យច្បាប់
ហ៊ីរ៉ូមីឈិ អូនីស៊ី

October 2019

Hiromichi Onishi
Professor
International Cooperation Department
Research and Training Institute
Ministry of Justice of Japan

ការចុះបញ្ជីកម្រិតការចាត់ចែងកម្មសិទ្ធិលើ អចលនវត្ថុដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជីប្លង់បង្ហាញទីតាំង

បញ្ញត្តិអំពីការចុះបញ្ជីកម្រិតការចាត់ចែងកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជីប្លង់បង្ហាញទីតាំងនៅក្នុងច្បាប់ស្ដីពីការចុះបញ្ជីអចលវត្ថុជប៉ុន

- ច្បាប់ស្ដីពីការចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុ (ឆ្នាំ2004 ច្បាប់លេខ123)
- មាត្រា76 (ចំណុចដែលត្រូវចុះបញ្ជីនៃការចុះបញ្ជីរក្សាអត្ថិភាពកម្មសិទ្ធិ ជាអាទិ៍)
- 1 (រំលង)
- 2 បើសិនជាចុះបញ្ជីកម្រិតការចាត់ចែងកម្មសិទ្ធិ ផ្អែកលើការផ្ទុកផ្ដាក់ចំពោះអចលវត្ថុដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជីកម្មសិទ្ធិ មន្ត្រីចុះបញ្ជីត្រូវលុបការចុះបញ្ជីរក្សាអត្ថិភាពកម្មសិទ្ធិ ដោយឆន្ទានុសិទ្ធិ។
- 3 បញ្ញត្តិនៃមាត្រាមុន ត្រូវអនុវត្តដូចគ្នា ចំពោះករណីដែលចុះបញ្ជីកម្រិតការចាត់ចែងកម្មសិទ្ធិ ផ្អែកលើការផ្ទុកផ្ដាក់ ចំពោះអចលនវត្ថុដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជីប្លង់បង្ហាញទីតាំង។

ការចុះបញ្ជីកម្រិតការចាត់ចែងកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជីប្លង់បង្ហាញទីតាំង

បញ្ញត្តិអំពីការចុះបញ្ជីកម្រិតការចាត់ចែងកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជីប្លង់បង្ហាញទីតាំងនៅក្នុងច្បាប់ស្ដីពីការចុះបញ្ជីអចលវត្ថុជប៉ុន

- មាត្រា75 (ការចុះបញ្ជីរក្សាអត្ថិភាពកម្មសិទ្ធិចំពោះអចលនវត្ថុដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជីប្លង់បង្ហាញទីតាំង)
- បើសិនជាចុះបញ្ជីរក្សាអត្ថិភាពកម្មសិទ្ធិ ចំពោះអចលនវត្ថុដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជីប្លង់បង្ហាញទីតាំង ដោយផ្អែកតាមការស្នើសុំរបស់បុគ្គលដែលមានកំណត់ក្នុងចំណុច2 និង ចំណុច3 កថាខណ្ឌទី1 នៃមាត្រាមុន មន្ត្រីចុះបញ្ជីត្រូវចុះបញ្ជីចំណុចដែលកំណត់ក្នុងប្រកាសក្រសួងយុត្តិធម៌ នៅក្នុងចំណោមអត្តសញ្ញាណអចលនវត្ថុទាក់ទងនឹងអចលនវត្ថុនោះ។

ការចុះបញ្ជីកម្រិតការចាត់ចែងកម្មសិទ្ធិលើ អចលនវត្ថុដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជីប្លង់បង្ហាញទីតាំង

បញ្ញត្តិអំពីការចុះបញ្ជីកម្រិតការចាត់ចែងកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជីប្លង់បង្ហាញទីតាំងនៅក្នុងច្បាប់ស្តីពីការចុះបញ្ជីអចលវត្ថុជប៉ុន

- អនុក្រឹត្យស្តីពីការចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុ (ឆ្នាំ2004 អនុក្រឹត្យលេខ379)
- មាត្រា7 (ព័តមានភ្ជាប់)
  - នៅក្នុងករណីស្នើសុំចុះបញ្ជី អ្នកស្នើសុំត្រូវដាក់ព័តមានដែលកំណត់ខាងក្រោមនេះ រួមជាមួយព័តមានស្នើសុំនោះទៅការិយាល័យចុះបញ្ជី។
  - (1) ～ (5) (រំលង)
  - (6) ព័តមានដែលកំណត់ក្នុងក្រឡោនព័តមានភ្ជាប់នៃតារាងឧបសម្ព័ន្ធ បើសិនជាការស្នើសុំចុះបញ្ជីដែលកំណត់ក្នុងក្រឡោនចុះបញ្ជីនៃតារាងឧបសម្ព័ន្ធ ក្រៅពីព័តមានដែលមានកំណត់ក្នុងគ្រប់កថាខណ្ឌមុន
  - 2 ・ 3 (រំលង)

- តារាងឧបសម្ព័ន្ធ (ពាក់ព័ន្ធនឹងមាត្រា3, មាត្រា7) 31
  - ការចុះបញ្ជីកម្រិតការចាត់ចែងកម្មសិទ្ធិ ចំពោះដីដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជីប្លង់បង្ហាញទីតាំង
  - ខ ព័តមានបញ្ជាក់មូលហេតុនៃការចុះបញ្ជី
  - រ ផែនទីបង្ហាញទីតាំងដី និង ផែនទីវាស់ទំហំដី ចំពោះដីនោះ

ការចុះបញ្ជីកម្រិតការចាត់ចែងកម្មសិទ្ធិលើ អចលនវត្ថុដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជីប្លង់បង្ហាញទីតាំង

បញ្ញត្តិអំពីការចុះបញ្ជីកម្រិតការចាត់ចែងកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជីប្លង់បង្ហាញទីតាំងនៅក្នុងច្បាប់ស្តីពីការចុះបញ្ជីអចលវត្ថុជប៉ុន

- បទបញ្ញានៃការចុះបញ្ជីអលចនវត្ថុ (ប្រកាសក្រសួងយុត្តិធម៌ឆ្នាំ2005 លេខ18)
- មាត្រា157 (ការចុះបញ្ជីរក្សាអត្តិភាពកម្មសិទ្ធិចំពោះអចលនវត្ថុដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជីប្លង់បង្ហាញទីតាំង)
- ចំណុចដែលកំណត់ក្នុងប្រកាសក្រសួងយុត្តិធម៌មាត្រា75 (រួមទាំងករណីអនុវត្តដូចគ្នានៅក្នុងកថាខណ្ឌទី3 មាត្រា76 នៃច្បាប់។ ដូចគ្នានៅក្នុងកថាខណ្ឌបន្ទាប់។) ត្រូវយកចំណុចក្រៅពីចំណុចដែលបានកំណត់ខាងក្រោម ធ្វើជាចំណុចដែលត្រូវចុះបញ្ជីអំពីអត្តសញ្ញាណអចលនវត្ថុ។
- (1) ចំណុចដែលត្រូវចុះបញ្ជីទាក់ទងនឹងផ្នែកអត្តសញ្ញាណនៃកម្មសិទ្ធិករ
- (2) មូលហេតុនៃការចុះបញ្ជី និង កាលបរិច្ឆេទ
- (3) មូលហេតុនៃការចុះបញ្ជីសិទ្ធិលើដីជាប់អាគារ និង កាលបរិច្ឆេទ
- 2 បើសិនជាចុះបញ្ជីដោយផ្អែកលើបញ្ញត្តិមាត្រា75 នៃច្បាប់ មន្ត្រីចុះបញ្ជីត្រូវកត់ត្រាអំពីហេតុនៃការចុះបញ្ជីដើម្បីចុះបញ្ជីកម្មសិទ្ធិនៅក្នុងផ្នែកនៃប្លង់បង្ហាញទីតាំង។
- 3 បើសិនជាចុះបញ្ជីកម្រិតការចាត់ចែងកម្មសិទ្ធិដោយផ្អែកលើការផ្ទុកផ្តាក់ចំពោះអចលនវត្ថុមិនទាន់ចុះបញ្ជីកម្មសិទ្ធិ មន្ត្រីចុះបញ្ជីត្រូវកត់ត្រាអំពីឈ្មោះ ឬ នាមករណ៍របស់កម្មសិទ្ធិករ និងអាសយដ្ឋាន, ហេតុនៃការចុះបញ្ជីកម្មសិទ្ធិដោយផ្អែកលើការផ្ទុកផ្តាក់ចុះបញ្ជីកម្រិតការចាត់ចែង ជាមួយនឹងចំណែកកម្មសិទ្ធិនៃបុគ្គលមានឈ្មោះក្នុងបញ្ជី បើសិនជាបុគ្គលមានឈ្មោះក្នុងបញ្ជីមានចាប់ពី 2នាក់ឡើងទៅ។

ការចុះបញ្ជីកម្រិតការចាត់ចែងកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជីប្លង់បង្ហាញទីតាំង

បញ្ញត្តិអំពីការចុះបញ្ជីកម្រិតការចាត់ចែងកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជីប្លង់បង្ហាញទីតាំងនៅក្នុងច្បាប់ស្ដីពីការចុះបញ្ជីអចលវត្ថុជប៉ុន

- ✓ មាត្រា184 (ការជូនដំណឹងនៅក្នុងការចុះបញ្ជីកម្រិតការចាត់ចែង)
- បើសិនជាបានចុះបញ្ជីកម្រិតការចាត់ចែងកម្មសិទ្ធិដោយផ្អែកលើការផ្ទុកផ្ដាក់ ចំពោះអចលនវត្ថុដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជីកម្មសិទ្ធិ ឬ មិនទាន់ចុះបញ្ជីប្លង់បង្ហាញទីតាំង មន្ត្រីចុះបញ្ជីអំពីហេតុដែលបានចុះបញ្ជីរួចរាល់ ទៅកាន់កម្មសិទ្ធិករនៃអចលនវត្ថុនោះ។
- 2 ការជូនដំណឹងក្នុងកថាខណ្ឌមុន ត្រូវបញ្ជាក់ឲ្យច្បាស់លាស់អំពីចំណុចដែលមានកំណត់ខាងក្រោមពាក់ព័ន្ធនឹងការចុះបញ្ជីនោះ៖
- (1) ចំណុចនៃទីតាំងអចលនវត្ថុ និង លេខអចលនវត្ថុ
- (2) គោលបំណងនៃការចុះបញ្ជី
- (3) មូលហេតុនៃការចុះបញ្ជី និង កាលបរិច្ឆេទនោះ
- (4) ឈ្មោះ ឬ នាមករណ៍នៃបុគ្គលមានឈ្មោះក្នុងបញ្ជី និង អសយដ្ឋាន

ការចុះបញ្ជីកម្រិតការចាត់ចែងកម្មសិទ្ធិលើ អចលនវត្ថុដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជីប្លង់បង្ហាញទីតាំង

នីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីកម្រិតការចាត់ចែងកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជីប្លង់បង្ហាញ ទីតាំងនៅក្នុងច្បាប់ស្តីពីការចុះបញ្ជីអចលវត្ថុជប៉ុន

- តុលាការផ្តុកផ្តាក់ឲ្យចុះបញ្ជីកម្រិតការចាត់ចែងកម្មសិទ្ធិ លើអចលនវត្ថុដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជីប្លង់បង្ហាញទីតាំង ដោយភ្ជាប់ផែនទីបង្ហាញទីតាំងដី និងផែនទីវាស់ទំហំដី ជាអាទិ៍
- មន្ត្រីចុះបញ្ជីស្រាវជ្រាវដីជាក់ស្តែង
- មន្ត្រីចុះបញ្ជីចុះបញ្ជីអត្តសញ្ញាណអចលនវត្ថុដោយឆន្ទានុសិទ្ធិ
- មន្ត្រីចុះបញ្ជីចុះបញ្ជីរក្សាអត្ថិភាពកម្មសិទ្ធិដោយឆន្ទានុសិទ្ធិ
- មន្ត្រីចុះបញ្ជីចុះបញ្ជីកម្រិតការចាត់ចែងកម្មសិទ្ធិដោយផ្អែកលើការផ្តុកផ្តាក់
- មន្ត្រីចុះបញ្ជីជូនដំណឹងអំពីហេតុនៃការបញ្ចប់ការចុះបញ្ជី ទៅកម្មសិទ្ធិករនៃអចលនវត្ថុ

ការចុះបញ្ជីកម្រិតការចាត់ចែងកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជីប្លង់បង្ហាញទីតាំង

ឧទាហរណ៍នៃការកត់ត្រាការចុះបញ្ជីកម្រិតការចាត់ចែងកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជីប្លង់បង្ហាញទីតាំងនៅក្នុងច្បាប់ស្តីពីការចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុជប៉ុន

- ឧទាហរណ៍នៃការកត់ត្រាចុះបញ្ជីកម្រិតការចាត់ចែងកម្មសិទ្ធិអចលនវត្ថុដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជីប្លង់បង្ហាញទីតាំង (ផ្នែកនៃប្លង់បង្ហាញទីតាំង)

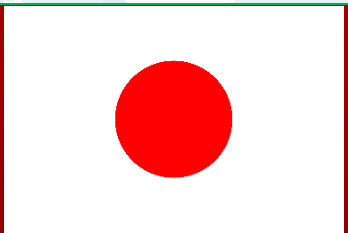
ផ្នែកប្លង់បង្ហាញទីតាំង (អត្តសញ្ញាណនៃដី)			ត្រៀម	ទំនេរ	លេខអចលនវត្ថុ	0000000000000
លេខផែនទី	ទំនេរ		កំណត់ព្រំដី	ទំនេរ		
ទីតាំង	KASUMIGASEKI 1			ទំនេរ		
① លេខក្បាលដី	② ប្រភេទដី	③ ទំហំដី ㎡		មូលហេតុ និងកាលបរិច្ឆេទ (កាលបរិច្ឆេទចុះបញ្ជី)		
1 លេខ 1	លំនៅឋាន	100 00		ដើម្បីចុះបញ្ជីចាត់ចែងបណ្តោះអាសន្នហាមឃាត់ការចាត់ចែង 〔ថ្ងៃទី5 ខែ6 ឆ្នាំ2017〕		

ការចុះបញ្ជីកម្រិតការចាត់ចែងកម្មសិទ្ធិលើ អចលនវត្ថុដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជីប្លង់បង្ហាញទីតាំង

ឧទាហរណ៍នៃការកត់ត្រាការចុះបញ្ជីកម្រិតការចាត់ចែងកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជីប្លង់បង្ហាញទីតាំងនៅក្នុងច្បាប់ស្ដីពីការចុះបញ្ជីអចលវត្ថុជប៉ុន

- ឧទាហរណ៍នៃកំណត់ត្រាចុះបញ្ជីកម្រិតការចាត់ចែងកម្មសិទ្ធិអចលនវត្ថុដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជីបង្ហាញទីតាំង (ផ្នែកនៃសិទ្ធិ)

ផ្នែកនៃសិទ្ធិ (ផ្នែកទី1) (ចំណុចទាក់ទងនឹងកម្មសិទ្ធិ)			
លេខលំដាប់	គោលបំណងនៃការចុះបញ្ជី	កាលបរិច្ឆេទទទួល·លេខទទួល	ម្ចាស់សិទ្ធិ និងចំណុចផ្សេងទៀត
1	រក្សាអត្ថិភាពកម្មសិទ្ធិ	ទំនេរ	កម្មសិទ្ធិករ CHIYODA-KU KASUMIGASEKI 1-1-1 HOUMU TARO ចុះបញ្ជីដើម្បីចុះបញ្ជីរឹបអូសបណ្ដោះអាសន្នលំដាប់ លេខ2 នៅថ្ងៃតី5 ខែ6 ឆ្នាំ2017
2	រឹបអូសបណ្ដោះអាសន្ន	ថ្ងៃទី5 ខែ6 ឆ្នាំ2017 លេខ 00000	មូលហេតុ ដីកាបង្គាប់ឲ្យរឹបអូសបណ្ដោះអាសន្នរបស់តុលាការTOKYO ម្ចាស់បំណុល CHIYODA-KU KASUMIGASEKI 1-1-2 TOUKI JIRO



សូមអរគុណ

International Cooperation Department
Research and Training Institute
Ministry of Justice of Japan

2-1-18, Mokusei no Mori, Akishima-shi, Tokyo, 196-8570
Phone: +81-42-500-5150 Fax: +81-42-500-5195
E-mail: icdmoj@i.moj.go.jp