សញ្ញាណទូទៅនៃប្រព័ន្ធចុះបញ្ជី ជាបណ្ដោះអាសន្ននៅប្រទេសជប៉ុន

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

ការចុះបញ្ជីជាបណ្ដោះអាសន្ន

គោលគំនិតជាមូលដ្ឋាននៅក្នុងការចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុ

- សិទ្ធិប្រត្យក្ស…សិទ្ធិផ្ដាច់មុខដែលគ្រប់គ្រងដោយផ្ទាល់ និងទទួលផលប្រយោជន៍លើវត្ថុជាក់លាក់
- ភាពផ្ដាច់មុខនៃសិទ្ធិប្រត្យក្ស…បើសិនជាមានសិទ្ធិប្រត្យក្សលើវត្ថុមួយ នោះសិទ្ធិប្រត្យក្សដែលមិនស្របនឹងសិទ្ធិប្រត្យក្សមួយនោះមិនអាចមានអត្ថិភាពជាមួយគ្នាទេ

- លំដាប់…លំដាប់នៃសិទ្ធិនៅលើអចលនវត្ថុតែមួយត្រូវកំណត់ដោយការចុះបញ្ជីមុនឬក្រោយ លើកលែងតែមានកំណត់ផ្សេងក្នុងច្បាប់។

ការចុះបញ្ជីជាបណ្ដោះអាសន្ន

ការចុះបញ្ជីជាបណ្ដោះអាសន្ន គឺជា

- ការចុះបញ្ជីជាបណ្ដោះអាសន្នគឺជា···ការចុះបញ្ជីត្រៀមជាបណ្ដោះអាសន្ននៅក្នុងសៀវភៅគោលបញ្ជីដីធ្លី ក្នុងនាមជាសកម្មភាពរក្សាការពាររហូតដល់មានការចុះបញ្ជីចម្បង (ការចុះបញ្ជីចុងក្រោយ) ដើម្បីការពារលំដាប់នៃការចុះបញ្ជីចម្បងដែលត្រូវធ្វើឡើងនាពេលអនាគត ក្នុងករណីដែលលក្ខខណ្ឌតាមច្បាប់សារធាតុ ឬ តាមច្បាប់នីតិវិធីដែលត្រូវចុះបញ្ជីចម្បងមិនទាន់គ្រប់គ្រាន់។

- មានប្រភពពីច្បាប់អាឡឺម៉ង់

ការចុះបញ្ជីជាបណ្ដោះអាសន្ន

និយមន័យនៃការចុះបញ្ជីជាបណ្ដោះអាសន្ននៅអាឡឺម៉ង់

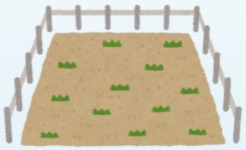
- គោលគំនិតនៃការផ្លាស់ប្ដូរសិទ្ធិប្រត្យក្សនៅអាឡឺម៉ង់…បើគ្រាន់តែមានការព្រមព្រៀងអំពីកិច្ចសន្យាលក់ទិញជាអាទិ៍រវាង A និង B (សកម្មភាពសិទ្ធិលើបំណុល) កម្មសិទ្ធិនៃអចលនវត្ថុមិនទាន់ផ្ទេរនោះទេ ហើយដើម្បីឲ្យកម្មសិទ្ធិផ្ទេរ ភាគីត្រូវធ្វើសកម្មភាពផ្សេងទៀតដើម្បីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិនោះ (សកម្មភាពសិទ្ធិប្រត្យក្ស)

អ្នកលក់

កិច្ចសន្យាលក់ទិញ
(សកម្មភាពសិទ្ធិលើបំណុល)

អ្នកទិញ

A → B



ការព្រមព្រៀងអំពីសិទ្ធិប្រត្យក្ស និងការចុះបញ្ជី (សកម្មភាពសិទ្ធិប្រត្យក្ស)

ចុះបញ្ជី

ការចុះបញ្ជីជាបណ្ដោះអាសន្ន

និយមន័យនៃការចុះបញ្ជីជាបណ្ដោះអាសន្ននៅអាឡឺម៉ង់

- ✓ ទោះបីជាមានកិច្ចសន្យាលក់ទិញរវាង A និង B ក៏ដោយ ក៏ B មិនអាចធ្វើលទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិដែរ រហូតដល់មានការចុះបញ្ជី
- ✓ រហូតដល់ B ចុះបញ្ជី យើងមានការព្រួយបារម្ភថា អាចមានការចុះបញ្ជីឲ្យតតិយជនមុន
- ✓ មានភាពចាំបាច់ត្រូវរក្សាការពារសិទ្ធិទាមទារដែលជាសិទ្ធិលើបំណុលទាមទារឲ្យផ្លាស់ប្ដូរសិទ្ធិប្រត្យក្សរបស់ B

អ្នកលក់

A

កិច្ចសន្យាលក់ទិញ

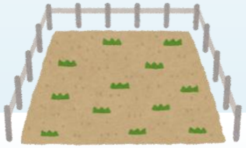
(សកម្មភាពសិទ្ធិលើបំណុល)

អ្នកទិញ

B

សិទ្ធិទាមទារដែលជាសិទ្ធិលើបំណុល

ទាមទារឲ្យផ្លាស់ប្ដូរសិទ្ធិប្រត្យក្ស



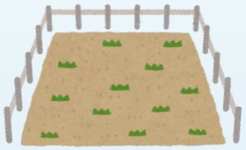
ការចុះបញ្ជីជាបណ្ដោះអាសន្ន

និយមន័យនៃការចុះបញ្ជីជាបណ្ដោះអាសន្ននៅជប៉ុន

- គោលគំនិតនៃការផ្លាស់ប្ដូរសិទ្ធិប្រត្យក្សនៅជប៉ុន･･･គ្រាន់តែផ្អែកលើការព្រមព្រៀងអំពីកិច្ចសន្យាលក់ទិញរវាង A និង B (សកម្មភាពសិទ្ធិលើបំណុល) នាំឲ្យ កម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុផ្ទេរពី A ទៅ B
- ការចុះបញ្ជីគឺជា លក្ខខណ្ឌដើម្បីតតាំងចំពោះតតិយជនអំពីលទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិ

អ្នកលក់ A — កិច្ចសន្យាលក់ទិញ (សកម្មភាពសិទ្ធិលើបំណុល) → អ្នកទិញ B

ផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ



ការចុះបញ្ជីជាបណ្ដោះអាសន្ន

និយមន័យនៃការចុះបញ្ជីជាបណ្ដោះអាសន្ននៅជប៉ុន

- ទោះបីជាអ្នកទិញផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ ក្រោយធ្វើកិច្ចសន្យាលក់ទិញក៏ដោយ ក៏ការចុះបញ្ជីចម្បងមិនអាចធ្វើបានដែរ រហូតដល់លក្ខខណ្ឌតាមច្បាប់នីតិវិធីដើម្បីចុះបញ្ជីត្រូវបានបំពេញ
- ទោះបីជាសិទ្ធិទាមទារឲ្យផ្ទេរកម្មសិទ្ធិកើតមានឡើង ឬ សិទ្ធិទាមទារ ឬក៏ ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិនឹងកើតឡើងនាពេលអានាគតក៏ដោយ ក៏មិនអាចចុះបញ្ជីចម្បងបានដែរ បើសិនជាកម្មសិទ្ធិមិនត្រូវបានផ្ទេរ

⇓

- រហូតដល់មានការចុះបញ្ជីចម្បង យើងមានការព្រួយបារម្ភថា អាចមានការចុះបញ្ជីឲ្យតតិយជនមុន

⇓

- មានភាពចាំបាច់ដើម្បីរក្សាការពារកម្មសិទ្ធិដែលបានផ្ទេរកម្ម ឬ សិទ្ធិទាមទារឲ្យផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ ជាអាទិ៍

ការចុះបញ្ជីជាបណ្ដោះអាសន្ន

ភាពចាំបាច់នៃចុះបញ្ជីជាបណ្ដោះអាសន្ននៅកម្ពុជា

- គោលគំនិតនៃការផ្លាស់ប្ដូរសិទ្ធិប្រត្យក្សនៅកម្ពុជា・・・ បើគ្រាន់តែមានការព្រមព្រៀងអំពីកិច្ចសន្យាលក់ទិញជាអាទិ៍រវាង A និង B (សកម្មភាពសិទ្ធិលើបំណុល) កម្មសិទ្ធិនៃអចលនវត្ថុមិនទាន់ផ្ទេរនោះទេ ហើយកម្មសិទ្ធិនឹងផ្ទេរពី A ទៅ B តាមរយៈការចុះបញ្ជី (សកម្មភាពសិទ្ធិប្រត្យក្ស) (ក្រមរដ្ឋប្បវេណីកម្ពុជា មាត្រា135)

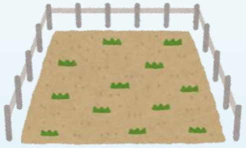
អ្នកលក់

A

កិច្ចសន្យាលក់ទិញ
(សកម្មភាពសិទ្ធិលើបំណុល)

អ្នកទិញ

B



ចុះបញ្ជី (សកម្មភាពសិទ្ធិប្រត្យក្ស)

ចុះបញ្ជី

ការចុះបញ្ជីជាបណ្ដោះអាសន្ន

ភាពចាំបាច់នៃចុះបញ្ជីជាបណ្ដោះអាសន្ននៅកម្ពុជា

- ទោះបីជាមានកិច្ចសន្យាលក់ទិញរវាង A និង B ក៏ដោយ ក៏ B មិនអាចធ្វើលទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិដែរ ហេតុដល់មានការចុះបញ្ជី
- ហេតុដល់ B ចុះបញ្ជី យើងមានការព្រួយបារម្ភថា អាចមានការចុះបញ្ជីឲ្យតតិយជនមុន
- មានភាពចាំបាច់ត្រូវរក្សាការពារសិទ្ធិទាមទារដែលជាសិទ្ធិលើបំណុលទាមទារឲ្យផ្លាស់ប្ដូរសិទ្ធិប្រត្យក្សរបស់ B

អ្នកលក់

A

កិច្ចសន្យាលក់ទិញ

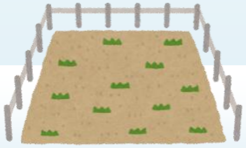
(សកម្មភាពសិទ្ធិលើបំណុល)

អ្នកទិញ

B

សិទ្ធិទាមទារដែលជាសិទ្ធិលើបំណុល

ទាមទារឲ្យផ្លាស់ប្ដូរសិទ្ធិប្រត្យក្ស



ការចុះបញ្ជីជាបណ្ដោះអាសន្ន

ប្រភេទនៃការចុះបញ្ជីជាបណ្ដោះអាសន្ននៅជប៉ុន

- ការចុះបញ្ជីជាបណ្ដោះអាសន្នក្នុងករណីលក្ខខណ្ឌមិនគ្រប់គ្រាន់ (ការចុះបញ្ជីជាបណ្ដោះអាសន្ន ចំណុច 1)
  - (ឧ) ទោះបីជាមានការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិពី A ទៅ B ក៏ដោយ ប៉ុន្តែ មិនអាចផ្ដល់ព័តមានចាំបាច់ក្នុងការដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជីនោះបាន

- ការចុះបញ្ជីជាបណ្ដោះអាសន្នដើម្បីរក្សាការពារសិទ្ធិទាមទារ (ការចុះបញ្ជីជាបណ្ដោះអាសន្ន លេខ 2)
  - (ឧ) ករណីដែលមានសិទ្ធិទាមទារផ្ទេរកម្មសិទ្ធិដោយផ្អែកលើការសន្យាទិញលក់ជាមុន

- ការចុះបញ្ជីជាបណ្ដោះអាសន្នក្នុងករណីសិទ្ធិមានភ្ជាប់លក្ខខណ្ឌ ឬ ពេលត្រូវចាប់ផ្ដើម (ការបកស្រាយ)
  - (ឧ) ករណីដែលបានធ្វើកិច្ចសន្យាលក់ទិញ ដោយភ្ជាប់លក្ខខណ្ឌក្នុងការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ នៅពេលបង់ប្រាក់ថ្លៃលក់ទិញគ្រប់ចំនួន។

ការចុះបញ្ជីជាបណ្ដោះអាសន្ន

បទបញ្ញត្តិអំពីការចុះបញ្ជីជាបណ្ដោះអាសន្ននៅក្នុងច្បាប់ស្ដីពីការចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុជប៉ុន

- ✓ ច្បាប់ស្ដីពីការចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុ (ឆ្នាំ2004 លេខ123)
- ✓ មាត្រា105 (ការចុះបញ្ជីបណ្ដោះអាសន្ន)
- ការចុះបញ្ជីជាបណ្ដោះអាសន្នអាចធ្វើបានក្នុងករណីដូចខាងក្រោមនេះ៖
- 1 នៅក្នុងករណីរក្សាអត្តិភាពជាអាទិ៍ចំពោះសិទ្ធិដែលមានកំណត់ក្នុងគ្រប់ចំណុចនៃមាត្រា3 ហើយអ្នកស្នើសុំមិនអាចដាក់ ព័តមានដែលត្រូវដាក់ទៅការិយាល័យចុះបញ្ជីដើម្បីស្នើសុំចុះបញ្ជីពាក់ព័ន្ធនឹងសិទ្ធិដែលត្រូវរក្សាអត្តិភាពជាអាទិ៍ និង ព័តមាននៃពាក្យសុំក្នុងចំណុច9 នៃមាត្រា25 ព្រមទាំងឯកសារណាមួយដែលប្រកាសក្រសួងយុត្តិធម៌បានកំណត់ឲ្យភ្ជាប់ទៅជាមួយ)។
- 2 នៅក្នុងករណីដែលអ្នកដាក់ពាក្យសុំមានបំណងរក្សាការពារសិទ្ធិទាមទារពាក់ព័ន្ធនឹងការបង្កើត ការផ្ទេរ ការកែប្រែ ឬ ការរំលត់សិទ្ធិដែលមានកំណត់ក្នុងគ្រប់ចំណុចនៃមាត្រា3 (រាប់បញ្ចូលទាំងសិទ្ធិដែលមានភ្ជាប់ពេលចាប់ផ្ដើម ឬ លក្ខខណ្ឌបង្អង់ ឬ លក្ខខណ្ឌផ្សេងទៀតដែលអាចព្យាករណ៍ថានឹងស្ថាពរនាពេលអនាគត)

ការចុះបញ្ជីជាបណ្ដោះអាសន្ន

បទបញ្ញត្តិអំពីការចុះបញ្ជីជាបណ្ដោះអាសន្ននៅក្នុងច្បាប់ស្ដីពីការចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុជប៉ុន

- មាត្រា3 (សិទ្ធិដែលអាចចុះបញ្ជីបាន ជាអាទិ៍)
- ការចុះបញ្ជីត្រូវធ្វើលើអត្តសញ្ញាណនៃអចលនវត្ថុ ឬ រក្សាអត្ថិភាពនៃសិទ្ធិដែលមានកំណត់ខាងក្រោមនៃអចលវនត្ថុ ជាអាទិ៍ (រក្សាអត្ថិភាព បង្កើត ផ្ទេរ កែប្រែ កម្រិតការចាត់ចែង ឬ លុប។ (រំលង)(ដូចគ្នានៅក្នុងមាត្រា105 ចំណុច1))
- 1 កម្មសិទ្ធិ
- 2 ផលុបភោគ
- 3 សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍
- 4 សេវភាព
- 5 ឯកសិទ្ធិ
- 6 សិទ្ធិលើការបញ្ចាំ
- 7 ហ៊ីប៉ូតែក
- 8 សិទ្ធិជួល
- 9 សិទ្ធិយកថ្ម (រំលង)

ការចុះបញ្ជីជាបណ្ដោះអាសន្ន

បទបញ្ញត្តិអំពីការចុះបញ្ជីជាបណ្ដោះអាសន្ននៅក្នុងច្បាប់ស្ដីពីការចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុជប៉ុន

- មាត្រា106 (លំដាប់នៃការចុះបញ្ជីចម្បងដោយផ្អែកលើការចុះបញ្ជីជាបណ្ដោះអាសន្ន)
- ក្នុងករណីដែលបានចុះបញ្ជីចម្បងដោយផ្អែកលើការចុះបញ្ជីជាបណ្ដោះអាសន្ន (ក្រោយការចុះបញ្ជីបណ្ដោះអាសន្ន ហើយមានការចុះបញ្ជីពាក់ព័ន្ធនឹងសិទ្ធិដែលជាសិទ្ធិតែមួយដែលបានចុះបញ្ជីលើអចលនវត្ថុតែមួយ ដូចនេះ វានឹងត្រូវកត់ត្រាអំពី ការចុះបញ្ជីដោយផ្អែកលើការចុះបញ្ជីជាបណ្ដោះអាសន្ននេះនៅក្នុងកំណត់ត្រាអំពីការចុះបញ្ជីពាក់ព័ន្ធនឹងអចលនវត្ថុនេះ។ ខាងក្រោមដូចគ្នា។) នោះលំដាប់នៃការចុះបញ្ជីចម្បងនេះត្រូវអនុលោមតាមលំដាប់នៃការចុះបញ្ជីជាបណ្ដោះអាសន្ន ។

ការចុះបញ្ជីជាបណ្ដោះអាសន្ន

បទបញ្ញត្តិអំពីការចុះបញ្ជីជាបណ្ដោះអាសន្ននៅក្នុងច្បាប់ស្ដីពីការចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុជប៉ុន

- មាត្រា107 (របៀបស្នើសុំចុះបញ្ជីបណ្ដោះអាសន្ន)
- 1 ទោះបីជាមានបញ្ញត្តិនៃមាត្រា60 ក៏ដោយ ក៏ការចុះបញ្ជីបណ្ដោះអាសន្នអាចធ្វើឡើងដោយបុគ្គលមានសិទ្ធិចុះបញ្ជីជាបណ្ដោះអាសន្ននេះតែម្នាក់ឯងបាន ក្នុងករណីដែលមានការយល់ព្រមពីបុគ្គលដែលមានកាតព្វកិច្ចចុះបញ្ជីជាបណ្ដោះអាសន្ន ឬ មានការចាត់ចែងដែលបង្គាប់ឲ្យចុះបញ្ជីជាបណ្ដោះអាសន្នដែលកំណត់ក្នុងមាត្រាបន្ទាប់។
- 2 បញ្ញត្តិនៃមាត្រា22 វាក្យខណ្ឌទី1 មិនត្រូវយកមកអនុវត្តឡើយ ចំពោះករណីដែលបុគ្គលមានសិទ្ធិចុះបញ្ជីបណ្ដោះអាសន្ន និង បុគ្គលមានកាតព្វកិច្ចចុះបញ្ជីជាបណ្ដោះអាសន្ន ស្នើសុំចុះបញ្ជីបណ្ដោះអាសន្នរួមគ្នា។

ការចុះបញ្ជីជាបណ្ដោះអាសន្ន

បទបញ្ញត្តិអំពីការចុះបញ្ជីជាបណ្ដោះអាសន្ននៅក្នុងច្បាប់ស្ដីពីការចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុជប៉ុន

- មាត្រា108 (ការចាត់ចែងដែលបង្គាប់ឲ្យចុះបញ្ជីជាបណ្ដោះអាសន្ន)
- 1 តុលាការអាចចាត់ចែងបង្គាប់ឲ្យចុះបញ្ជីជាបណ្ដោះអាសន្នបានតាមការស្នើសុំរបស់បុគ្គលដែលមានសិទ្ធិចុះបញ្ជីជាបណ្ដោះអាសន្ន។
- 2 ការស្នើសុំតាមកថាខណ្ឌខាងលើ ត្រូវធ្វើសេចក្ដីបញ្ជាក់ដំបូងអំពីអង្គហេតុដែលជាមូលហេតុនៃការចុះបញ្ជីជាបណ្ដោះអាសន្ន។
- 3 ～ 5 (រំលង)

ការចុះបញ្ជីជាបណ្ដោះអាសន្ន

បទបញ្ញត្តិអំពីការចុះបញ្ជីជាបណ្ដោះអាសន្ននៅក្នុងច្បាប់ស្ដីពីការចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុជប៉ុន

- មាត្រា109 (ការចុះបញ្ជីចម្បងដោយផ្អែកលើការចុះបញ្ជីជាបណ្ដោះអាសន្ន)
- 1 នៅក្នុងករណីដែលមានតតិយជនមានទំនាក់ទំនងផលប្រយោជន៍លើការចុះបញ្ជី (រួមបញ្ចូលទាំងបុគ្គលដែលមានលិខិតបញ្ជាក់ហ៊ីប៉ូតែក និង បុគ្គលដែលមានចារក្នុងខ្នងលិខិតដែលមានទំនាក់ទំនងផលប្រយោជន៍ចំពោះការចុះបញ្ជីចម្បង។ ដូចគ្នា នៅក្នុងមាត្រាខាងក្រោមនេះ) នោះការចុះបញ្ជីចម្បងដោយផ្អែកលើការចុះបញ្ជីជាបណ្ដោះអាសន្នពាក់ព័ន្ធនឹងកម្មសិទ្ធិអាចស្នើសុំបាន លុះត្រាតែមានការយល់ព្រមពីតតិយជននោះ។
- 2 ក្នុងករណីដែលចុះបញ្ជីដោយផ្អែកលើការស្នើសុំតាមកថាខណ្ឌខាងលើ មន្ត្រីចុះបញ្ជីត្រូវលុបការចុះបញ្ជីទាក់ទងនឹងសិទ្ធិរបស់តតិយជននៃកថាខណ្ឌខាងលើ ដោយធន្ទានុសិទ្ធិ។

ការចុះបញ្ជីជាបណ្ដោះអាសន្ន

បទបញ្ញត្តិអំពីការចុះបញ្ជីជាបណ្ដោះអាសន្ននៅក្នុងច្បាប់ស្ដីពីការចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុជប៉ុន

- ✓ មាត្រា110 (ការលុបការចុះបញ្ជីជាបណ្ដោះអាសន្ន)
- ទោះបីជាមានបញ្ញត្តិនៃមាត្រា60ក៏ដោយ ក៏ការលុបការចុះបញ្ជីជាបណ្ដោះអាសន្ន គឺបុគ្គលដែលមានកាតព្វកិច្ចចុះបញ្ជីអាចស្នើសុំតែម្នាក់ឯងបាន។ បុគ្គលដែលមានទំនាក់ទំនងផលប្រយោជន៍លើការចុះបញ្ជីនៃការចុះបញ្ជីជាបណ្ដោះអាសន្ននៅក្នុងករណីដែលមានការយល់ព្រមពីបុគ្គលដែលមានកាតព្វកិច្ចចុះបញ្ជីនៃការចុះបញ្ជីជាបណ្ដោះអាសន្ន ក៏ត្រូវអនុវត្តដូចគ្នាដែរ។

ការចុះបញ្ជីជាបណ្ដោះអាសន្ន

បទបញ្ញត្តិអំពីការចុះបញ្ជីជាបណ្ដោះអាសន្ននៅក្នុងច្បាប់ស្ដីពីការចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុជប៉ុន

- បទបញ្ជានៃការចុះបញ្ជីអលចនវត្ថុ (ប្រកាសក្រសួងយុត្តិធម៌ឆ្នាំ2005 លេខ18)
- មាត្រា178 (លក្ខខណ្ឌនៃការចុះបញ្ជីជាបណ្ដោះអាសន្ននៃមាត្រា105 ចំណុច1 នៃច្បាប់ស្ដីពីការចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុ)
- ព័តមានដែលមានកំណត់ក្នុងប្រកាសក្រសួងយុត្តិធម៌ដែលបញ្ញត្តក្នុងចំណុច1 មាត្រា105 នៃច្បាប់ស្ដីពីការចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុ គឺសំដៅលើព័តមានបង្ហាញអំពីអត្តសញ្ញាណនៃការចុះបញ្ជី ឬ ព័តមានបញ្ជាក់អំពី ការអនុញ្ញាត ការយល់ព្រម ឬ ស្វីការរបស់តតិយជន។

ការចុះបញ្ជីជាបណ្ដោះអាសន្ន

បទបញ្ញត្តិអំពីការចុះបញ្ជីជាបណ្ដោះអាសន្ននៅក្នុងច្បាប់ស្ដីពីការចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុជប៉ុន

- មាត្រា179 (របៀបចុះបញ្ជីជាបណ្ដោះអាសន្ន និង ចុះបញ្ជីចម្បង)
- 1 ក្នុងករណីដែលបានចុះបញ្ជីជាបណ្ដោះអាសន្ននៅក្នុងក្រឡានក្នុងផ្នែកនៃសិទ្ធិរួចហើយ មន្ត្រីចុះបញ្ជីត្រូវទុកចន្លោះទំនេរ ដើម្បីអាចចុះបញ្ជីចម្បងនៅពេលក្រោយ តាមលេខលំដាប់ដូចគ្នាទៅនឹងការចុះបញ្ជីចុះបញ្ជីជាបណ្ដោះអាសន្នខាងលើ។
- 2 ក្នុងករណីដែលចុះបញ្ជីចម្បងដោយផ្អែកលើការចុះបញ្ជីជាបណ្ដោះអាសន្ន មន្ត្រីចុះបញ្ជីត្រូវប្រើប្រាស់លេខលំដាប់ដូចគ្នាទៅនឹងលេខលំដាប់នៃការចុះបញ្ជីជាបណ្ដោះអាសន្នខាងលើ។
- 3 បញ្ញត្តិនៃកថាខណ្ឌទី2 ខាងលើ ត្រូវអនុវត្តដូចគ្នាផងដែរចំពោះការចុះបញ្ជីជាបណ្ដោះអាសន្នរក្សាការពារ។

ការចុះបញ្ជីជាបណ្ដោះអាសន្ន

បទបញ្ញត្តិអំពីការចុះបញ្ជីជាបណ្ដោះអាសន្ននៅក្នុងច្បាប់ស្ដីពីការចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុជប៉ុន

- មាត្រា180 (ការចុះបញ្ជីចម្បងដោយផ្អែកលើការចុះបញ្ជីជាបណ្ដោះអាសន្នទាក់ទងនឹងកម្មសិទ្ធិ)
- ក្នុងករណីដែលបានលុបការចុះបញ្ជីទាក់ទងសិទ្ធិរបស់តតិយជនក្នុងកថាខណ្ឌទី1 នៃមាត្រា109 ដោយផ្អែកលើកថាខណ្ឌទី2 នៃមាត្រា109 មន្ត្រីចុះបញ្ជីត្រូវសរសេរអំពីហេតុនៃការលុបសិទ្ធិរបស់តតិយជនដោយផ្អែកលើការចុះបញ្ជីចម្បង កាលបរិច្ឆេទនៃការចុះបញ្ជី និងលេខនៃការលុបការចុះបញ្ជីទាក់ទងនឹងសិទ្ធិនោះ នៅក្នុងក្រឡានក្នុងផ្នែកនៃសិទ្ធិ។

ការចុះបញ្ជីជាបណ្ដោះអាសន្ន

លក្ខខណ្ឌនៃការចុះបញ្ជីជាបណ្ដោះអាសន្ននៅជប៉ុន

- ករណីដែលត្រូវបានទទួលស្គាល់ថាលក្ខខណ្ឌនៃការចុះបញ្ជីជាបណ្ដោះអាសន្នមិនគ្រប់គ្រាន់ (លេខ1 នៃការចុះបញ្ជីជាបណ្ដោះអាសន្ន)
- ករណីដែលមិនអាចដាក់ ព័តមានបង្ហាញអំពីអត្តសញ្ញាណនៃការចុះបញ្ជី ឬ
- ព័តមានបញ្ជាក់អំពីអនុញ្ញាត ការយល់ព្រម ឬ ស្វីការរបស់តតិយជន។
- ករណីដែលបុគ្គលមានកាតព្វកិច្ចចុះបញ្ជីមិនសហការក្នុងការស្នើសុំចុះបញ្ជី

ការចុះបញ្ជីជាបណ្ដោះអាសន្ន

លក្ខខណ្ឌនៃការចុះបញ្ជីជាបណ្ដោះអាសន្ននៅជប៉ុន

- ករណីដែលត្រូវបានទទួលស្គាល់ថាលក្ខខណ្ឌនៃការចុះបញ្ជីជាបណ្ដោះអាសន្នមិនគ្រប់គ្រាន់ (លេខ1 នៃការចុះបញ្ជីជាបណ្ដោះអាសន្ន)

បើសិនជាមិនអាចដាក់ ៖

- ព័តមានដែលបញ្ជាក់អំពីមូលហេតុនៃការចុះបញ្ជី
- លិខិតបញ្ជាក់អំពីត្រា
- លិខិតបញ្ជាក់លំនៅឋាន
- ពន្ធអនុញ្ញាតឲ្យចុះបញ្ជី

ការចុះបញ្ជីជាបណ្ដោះអាសន្ន

លក្ខខណ្ឌនៃការចុះបញ្ជីជាបណ្ដោះអាសន្ននៅជប៉ុន

- ✓ លក្ខខណ្ឌនៃការចុះបញ្ជីជាបណ្ដោះអាសន្នអំពីការរក្សាការពារសិទ្ធិទាមទារ (ការចុះបញ្ជីជាបណ្ដោះអាសន្ន លេខ2)
- ករណីដែលមានបំណងរក្សាការពារសិទ្ធិទាមទារឲ្យបង្កើត ផ្ទេរ កែប្រែ ឬ សិទ្ធិទាមទារឲ្យរំលត់
- (ឧ) ករណីរក្សាការពារសិទ្ធិទាមទារឲ្យផ្ទេរកម្មសិទ្ធិដោយផ្អែកលើការសន្យាទិញលក់ជាមុន
- ករណីដែលមានបំណងរក្សាការពារសិទ្ធិដែលមានភ្ជាប់ពេលចាប់ផ្ដើម ឬ លក្ខខណ្ឌបង្អង់ ឬ លក្ខខណ្ឌផ្សេងទៀតដែលអាចព្យាករណ៍ថានឹងស្ថាពរនាពេលអនាគត
- (ឧ) ករណីដែលអានុភាពកើតឡើង តាមការបំពេញលក្ខខណ្ឌនៃការសន្យាទិញលក់ជាមុន
- ករណីដែលមានអត្ថិភាពនៃមូលដ្ឋានគតិយុត្តនាំឲ្យកើតឡើងសិទ្ធិទាមទារ ហើយការព្យាករណ៍លើអង្គហេតុមិនគ្រប់គ្រាន់

ការចុះបញ្ជីជាបណ្ដោះអាសន្ន

លក្ខខណ្ឌនៃការចុះបញ្ជីជាបណ្ដោះអាសន្ននៅជប៉ុន

- លក្ខខណ្ឌនៃការចុះបញ្ជីជាបណ្ដោះអាសន្នសិទ្ធិដែលមានភ្ជាប់លក្ខខណ្ឌ (បកស្រាយ)
- ករណីដែលមានបំណងរក្សាការពារការផ្លាស់ប្ដូរសិទ្ធិប្រត្យក្សដែលមានភ្ជាប់ពេលចាប់ផ្ដើម ឬ លក្ខខណ្ឌបង្អង់ ឬ លក្ខខណ្ឌផ្សេងទៀតដែលអាចព្យាករណ៍ថានឹងស្ថាពរនាពេលអនាគត
- (ឧ) កិច្ចសន្យាលក់ទិញដែលមានភ្ជាប់លក្ខខណ្ឌនៃការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិនៅពេលបង់ប្រាក់ថ្លៃលក់ទិញគ្រប់គ្រាន់
- កិច្ចសន្យាសងដោយវត្ថុជំនួសដែលយកការមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ចជាលក្ខខណ្ឌបង្អង់

ការចុះបញ្ជីជាបណ្ដោះអាសន្ន

អានុភាពនៃការចុះបញ្ជីជាបណ្ដោះអាសន្ននៅជប៉ុន

- អានុភាពរក្សាការពារលំដាប់
  - បើសិនជាចុះបញ្ជីចម្បងដោយផ្អែកលើការចុះបញ្ជីជាបណ្ដោះអាសន្ន លំដាប់នៃការចុះបញ្ជីនោះត្រូវអនុលោម តាមលំដាប់នៃការចុះបញ្ជីជាបណ្ដោះអាសន្ន

- អានុភាពនៃការព្រមាន
  - មានខ្លឹមសារចំពោះបុគ្គលទូទៅថា បុគ្គលដែលមានឈ្មោះក្នុងការចុះបញ្ជីជាបណ្ដោះអាសន្ន ប្រហែលជាអាចទទួលបានឋានៈនៃការចុះបញ្ជីចម្បងនាពេលអនាគត

ការចុះបញ្ជីជាបណ្ដោះអាសន្ន

អានុភាពនៃការចុះបញ្ជីជាបណ្ដោះអាសន្ននៅជប៉ុន

- បើនៅតែជាការចុះបញ្ជីជាបណ្ដោះអាសន្ន គឺមិនមានអានុភាពផ្សេងទេ
  - គ្មានអានុភាពតតាំង
  - គ្មានអានុភាពសន្និត
- (ជំនួយ) នៅអាឡឺម៉ង់ទទួលស្គាល់អានុភាពរក្សាការពារលំដាប់ និង អានុភាពចាត់ចែងរក្សាការពារ

ការចុះបញ្ជីជាបណ្ដោះអាសន្ន

ឧទាហរណ៍នៃការកត់ត្រាអំពី ការចុះបញ្ជីជាបណ្ដោះអាសន្ននៅជប៉ុន

- ការចុះបញ្ជីជាបណ្ដោះអាសន្នអំពី ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ (ការចុះបញ្ជីជាបណ្ដោះអាសន្ន លេខ1)

ផ្នែកនៃសិទ្ធិ (ផ្នែកទី1) (ចំណុចទាក់ទងនឹងកម្មសិទ្ធិ)			
លេខលំដាប់	គោលបំណងនៃការចុះបញ្ជី	កាលបរិច្ឆេទទទួល· លេខទទួល	ម្ចាស់សិទ្ធិ និងចំណុចផ្សេងទៀត
1	រក្សាអត្ថិភាពកម្មសិទ្ធិ	ថ្ងៃទី5 ខែ6 ឆ្នាំ2017 លេខ 00000	កម្មសិទ្ធិករ CHIYODA-KU KASUMIGASEKI 1-1-1 HOUMU TARO
2	ការចុះបញ្ជីជាបណ្ដោះអាសន្ននៃការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ	ថ្ងៃទី20 ខែ6 ឆ្នាំ2017 លេខ 00000	មូលហេតុ ទិញលក់នៅថ្ងៃទី7 ខែ6 ឆ្នាំ2017 កម្មសិទ្ធិករ CHIYODA-KU KASUMIGASEKI 1-1-2 TOUKI JIRO
	ទំនេរ	ទំនេរ	ទំនេរ

ការចុះបញ្ជីជាបណ្ដោះអាសន្ន

ឧទាហរណ៍នៃការកត់ត្រាអំពី ការចុះបញ្ជីជាបណ្ដោះអាសន្ននៅជប៉ុន

- ការចុះបញ្ជីជាបណ្ដោះអាសន្នអំពី ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ (ការចុះបញ្ជីបណ្ដោះអាសន្ន លេខ2)

ផ្នែកនៃសិទ្ធិ (ផ្នែកទី1) (ចំណុចទាក់ទងនឹងកម្មសិទ្ធិ)			
លេខលំដាប់	គោលបំណងនៃការចុះបញ្ជី	កាលបរិច្ឆេទទទួល· លេខទទួល	ម្ចាស់សិទ្ធិ និងចំណុចផ្សេងទៀត
1	រក្សាអត្តិភាពកម្មសិទ្ធិ	ថ្ងៃទី5 ខែ6 ឆ្នាំ2017 លេខ 00000	កម្មសិទ្ធិករ CHIYODA-KU KASUMIGASEKI 1-1-1 HOUMU TARO
2	ការចុះបញ្ជីជាបណ្ដោះអាសន្ននៃសិទ្ធិទាមទារឲ្យផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ	ថ្ងៃទី20 ខែ6 ឆ្នាំ2017 លេខ 00000	មូលហេតុ ការសន្យាទិញលក់ជាមុននៅថ្ងៃទី7 ខែ6 ឆ្នាំ 2017 កម្មសិទ្ធិករ CHIYODA-KU KASUMIGASEKI 1-1-2 TOUKI JIRO
	ទំនេរ	ទំនេរ	ទំនេរ

ការចុះបញ្ជីជាបណ្តោះអាសន្ន

ឧទាហរណ៍នៃការកត់ត្រាអំពី ការចុះបញ្ជីបណ្តោះអាសន្ននៅជប៉ុន

- ✓ ការចុះបញ្ជីបណ្តោះអាសន្នអំពី សិទ្ធិទាមទារឲ្យបង្កើតហ៊ីប៉ូតែក (ការចុះបញ្ជីបណ្តោះអាសន្ន លេខ2)

ផ្នែកនៃសិទ្ធិ (ផ្នែកទី2) (ចំណុចដែលទាក់ទងនឹងសិទ្ធិដែលក្រៅពីកម្មសិទ្ធិ)

លេខលំដាប់	គោលបំណងនៃការចុះបញ្ជី	កាលបរិច្ឆេទទទួល· លេខទទួល	ម្ចាស់សិទ្ធិ និងចំណុចផ្សេងទៀត
1	ចុះបញ្ជីជាបណ្តោះអាសន្នអំពី សិទ្ធិទាមទារឲ្យបង្កើតហ៊ីប៉ូតែក	នៅថ្ងៃទី20 ខែ6 ឆ្នាំ2017 លេខ 00000	មូលហេតុ កិច្ចសន្យាខ្ចីប្រាក់នៅថ្ងៃទី7 ខែ6 ឆ្នាំ2017 និង ការសន្យាបង្កើតហ៊ីប៉ូតែកនៅថ្ងៃដដែល ចំនួនសិទ្ធិលើបំណុល 10.000.000 យ៉េន ការប្រាក់ 5% ក្នុង 1ឆ្នាំ ប្រាក់សំណង 14% ក្នុង 1ឆ្នាំ កូនបំណុល CHIYODA-KU KASUMIGASEKI 1-1-2 TOUKI JIRO ម្ចាស់សិទ្ធិហ៊ីប៉ូតែក CHIYODA-KU KASUMIGASEKI 1-1-3 ធនាគារសហគ្រាសអចលនវត្ថុ
	ទំនេរ	ទំនេរ	ទំនេរ

ការចុះបញ្ជីជាបណ្តោះអាសន្ន

នីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីជាបណ្តោះអាសន្ននៅជប៉ុន

- នីតិវិធីស្នើសុំចុះបញ្ជីជាបណ្តោះអាសន្ន
  - ស្នើសុំរួមគ្នារវាងបុគ្គលមានសិទ្ធិចុះបញ្ជីជាបណ្តោះអាសន្ន និង បុគ្គលមានកាតព្វកិច្ចចុះបញ្ជីជាបណ្តោះអាសន្ន
  - ស្នើសុំចុះបញ្ជីតែម្នាក់ឯងដោយបុគ្គលមានសិទ្ធិចុះបញ្ជីជាបណ្តោះអាសន្ន ដោយផ្អែកលើសាលក្រមបង្គាប់ឲ្យចុះបញ្ជីជាបណ្តោះអាសន្ន
  - ស្នើសុំចុះបញ្ជីតែម្នាក់ឯងដោយបុគ្គលមានសិទ្ធិចុះបញ្ជីជាបណ្តោះអាសន្ន ដោយបានភ្ជាប់លិខិតយល់ព្រមរបស់បុគ្គលមានកាតព្វកិច្ចចុះបញ្ជី
  - ស្នើសុំចុះបញ្ជីតែម្នាក់ឯងដោយបុគ្គលមានសិទ្ធិចុះបញ្ជីជាបណ្តោះអាសន្ន ដោយបានភ្ជាប់ដីកាសម្រេចបង្គាប់ឲ្យចាត់ចែងការចុះបញ្ជីបណ្តោះអាសន្ន

- បើសិនជាបានចុះបញ្ជីជាបណ្តោះអាសន្នរួចហើយ មន្ត្រីចុះបញ្ជីត្រូវទុកចន្លោះទំនេរដែលអាចចុះបញ្ជីចម្បង តាមលេខលំដាប់ដូចគ្នានឹងការចុះបញ្ជីជាបណ្តោះអាសន្ន

ការចុះបញ្ជីជាបណ្ដោះអាសន្ន

នីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីជាបណ្ដោះអាសន្ននៅជប៉ុន

- នីតិវិធីស្នើសុំចុះបញ្ជីចម្បងដោយផ្អែកលើការចុះបញ្ជីជាបណ្ដោះអាសន្ន
- អនុលោមតាមគោលការណ៍ទូទៅនៃការស្នើសុំចុះបញ្ជី
- ត្រូវបញ្ជាក់ព័តមាននៅក្នុងការស្នើសុំ អំពីការទាមទារឲ្យចុះបញ្ជីដោយផ្អែកលើការចុះបញ្ជីជាបណ្ដោះអាសន្នរួចហើយ

⇩

- ត្រូវចុះបញ្ជីចម្បងនៅចន្លោះទំនេរដែលបានទុកនៅពេលចុះបញ្ជីជាបណ្ដោះអាសន្ន

ការចុះបញ្ជីជាបណ្ដោះអាសន្ន

នីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីជាបណ្ដោះអាសន្ននៅជប៉ុន

- នីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីចម្បងដោយផ្អែកលើការចុះបញ្ជីជាបណ្ដោះអាសន្ន

- នៅក្នុងករណីស្នើសុំចុះបញ្ជីចម្បង ហើយបើសិនជាមានតតិយជនដែលមានទំនាក់ទំនងផលប្រយោជន៍លើការចុះបញ្ជី នោះអ្នកស្នើសុំត្រូវដាក់ព័តមានដែលបញ្ជាក់អំពីការយល់ព្រមពីតតិយជននោះ ឬ ព័តមានដែលបញ្ជាក់ថាមានសេចក្ដីសម្រេចដែលអាចតតាំងនឹងតតិយជននោះបាន

↓

- មន្ត្រីចុះបញ្ជីត្រូវលុបសិទ្ធិរបស់តតិយជនដោយឆន្ទានុសិទ្ធិ

ការចុះបញ្ជីជាបណ្ដោះអាសន្ន

នីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីបណ្ដោះអាសន្ននៅជប៉ុន

- ការចុះបញ្ជីចម្បងដោយផ្អែកលើការចុះបញ្ជីជាបណ្ដោះអាសន្នទាក់ទងនឹងកម្មសិទ្ធិ និងការលុបការចុះបញ្ជីទាក់ទងនឹងតតិយជនដោយឆន្ទានុសិទ្ធិ

ផ្នែកនៃសិទ្ធិ (ផ្នែកទី1) (ចំណុចទាក់ទងនឹងកម្មសិទ្ធិ)			
លេខលំដាប់	គោលបំណងនៃការចុះបញ្ជី	កាលបរិច្ឆេទទទួល· លេខទទួល	ម្ចាស់សិទ្ធិ និងចំណុចផ្សេងទៀត
1	រក្សាអត្តិភាពកម្មសិទ្ធិ	ថ្ងៃទី5 ខែ6 ឆ្នាំ2017 លេខ 00000	កម្មសិទ្ធិករ CHIYODA-KU KASUMIGASEKI 1-1-1 HOUMU TARO
2	ការចុះបញ្ជីជាបណ្ដោះអាសន្នអំពីសិទ្ធិទាមទារឲ្យផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ	ថ្ងៃទី20 ខែ6 ឆ្នាំ2017 លេខ 00000	មូលហេតុ ការសន្យាទិញលក់ជាមុននៅថ្ងៃទី7ខែ6ឆ្នាំ2017 កម្មសិទ្ធិករ CHIYODA-KU KASUMIGASEKI 1-1-2 TOUKI JIRO
	ផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ	ថ្ងៃទី28 ខែ2 ឆ្នាំ2018 លេខ 00000	មូលហេតុ ទិញលក់នៅថ្ងៃទី7 ខែ2 ឆ្នាំ2018 កម្មសិទ្ធិករ CHIYODA-KU KASUMIGASEKI 1-1-2 TOUKI JIRO
<u>3</u>	<u>ផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ</u>	<u>ថ្ងៃទី28 ខែ10 ឆ្នាំ2017</u> <u>លេខ 00000</u>	<u>មូលហេតុ ប្រទានកម្មនៅថ្ងៃទី7 ខែ10 ឆ្នាំ2017</u> <u>កម្មសិទ្ធិករ CHIYODA-KU KASUMIGASEKI 1-1-2</u> <u>NIHON SABURO</u>
4	លុបកម្មសិទ្ធិលេខ3	ទំនេរ	ការចុះបញ្ជីនៅថ្ងៃទី28 ខែ2 ឆ្នាំ2018 ផ្អែកតាមការចុះបញ្ជីចម្បងនៃការចុះបញ្ជីជាបណ្ដោះអាសន្នលេខ2

ការចុះបញ្ជីជាបណ្ដោះអាសន្ន

នីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីជាបណ្ដោះអាសន្ននៅជប៉ុន

- ការលុបការចុះបញ្ជីជាបណ្ដោះអាសន្ន
  - នៅក្នុងករណីដែលក្រោយពេលចុះបញ្ជីជាបណ្ដោះអាសន្នរួច ប៉ុន្តែភាពចាំបាច់នៃការចុះបញ្ជីចម្បងនោះបាត់បង់ទៅវិញ នោះការចុះបញ្ជីជាបណ្ដោះអាសន្នត្រូវលុប

- នីតិវិធីនៃការស្នើសុំលុបការចុះបញ្ជីជាបណ្ដោះអាសន្ន
  - ការស្នើសុំរួមរវាងបុគ្គលមានសិទ្ធិចុះបញ្ជី និងបុគ្គលមានកាតព្វកិច្ចចុះបញ្ជី
  - ការស្នើសុំតែម្នាក់ឯងនៃបុគ្គលដែលទទួលផលប្រយោជន៍លើការចុះបញ្ជី ចំពោះការលុបការចុះបញ្ជីជាបណ្ដោះអាសន្នដោយផ្អែកលើសាលក្រមដែលមានខ្លឹមសារឲ្យលុបការចុះបញ្ជីជាបណ្ដោះអាសន្ន
  - ការស្នើសុំតែម្នាក់ឯងនៃបុគ្គលមានឈ្មោះក្នុងការចុះបញ្ជីជាបណ្ដោះអាសន្ន
  - ការស្នើសុំតែម្នាក់ឯងនៃបុគ្គលមានទំនាក់ផលប្រយោជន៍ដែលបានដាក់ពត៌មានដែលបញ្ជាក់អំពីការយល់ព្រមរបស់បុគ្គលមានឈ្មោះក្នុងការចុះបញ្ជីជាបណ្ដោះអាសន្ន

ការចុះបញ្ជីជាបណ្ដោះអាសន្ន

សោហ៊ុយនៃការចុះបញ្ជីជាបណ្ដោះអាសន្ននៅជប៉ុន

- ✓ ពន្ធអនុញ្ញាតចុះបញ្ជីនៃការចុះបញ្ជីជាបណ្ដោះអាសន្ន (ផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ)
- ការចុះបញ្ជីជាបណ្ដោះអាសន្នដើម្បីរក្សាការពារការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ ឬ សិទ្ធិទាមទារឲ្យផ្ទេរដោយផ្អែកលើការលក់ទិញ･･･1%នៃតម្លៃអចលនវត្ថុ

- (ជំនួយ) ពន្ធអនុញ្ញាតឲ្យចុះបញ្ជីនៃការចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិដោយផ្អែកលើការលក់ទិញដី ･･･2%នៃតម្លៃអចលនវត្ថុ (បច្ចុប្បន្នគឺ 1.5%)

- ពន្ធអនុញ្ញាតចុះបញ្ជីនៃការចុះបញ្ជីចម្បងដោយផ្អែកលើការចុះបញ្ជីជាបណ្ដោះអាសន្ន
- ការចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិដោយផ្អែកលើលក់ទិញដី･･･ 1%នៃតម្លៃអចលនវត្ថុ (បច្ចុប្បន្នគឺ 0.5%)
- កាត់បន្ថយពី 2% (បច្ចុប្បន្នគឺ 1.5%) មក 1% នៅពេលចុះបញ្ជីជាបណ្ដោះអាសន្ន

ការចុះបញ្ជីជាបណ្តោះអាសន្ន

សោហ៊ុយនៃការចុះបញ្ជីជាបណ្តោះអាសន្ននៅជប៉ុន

- ➢ ពន្ធអនុញ្ញាតឲ្យចុះបញ្ជីនៃការចុះបញ្ជីជាបណ្តោះអាសន្ន (បង្កើតហ៊ីប៉ូតែក)
- ការចុះបញ្ជីបណ្តោះអាសន្នដើម្បីរក្សាការពារការបង្កើតហ៊ីប៉ូតែក ឬសិទ្ធិទាមទារឲ្យបង្កើតហ៊ីប៉ូតែក・・・1000 យ៉េន ចំពោះអចលនវត្ថុ1

- (ជំនួយ) ពន្ធអនុញ្ញាតឲ្យចុះបញ្ជីនៃការចុះបញ្ជីបង្កើតហ៊ីប៉ូតែក・・・0.4% នៃតម្លៃសិទ្ធិលើបំណុល

ការចុះបញ្ជីជាបណ្ដោះអាសន្ន

ការចុះបញ្ជីជាបណ្ដោះអាសន្នដើម្បីរក្សាការពាររដ្ឋប្បវេណីនៅជប៉ុន

- ការចុះបញ្ជីចាត់ចែងបណ្ដោះអាសន្នដែលហាមឃាត់ការចាត់ចែង···ការចុះបញ្ជីដើម្បីអនុវត្តការចាត់ចែងជាបណ្ដោះអាសន្នដែលហាមឃាត់ការចាត់ចែងដើម្បីរក្សាការពារសិទ្ធិទាមទារឲ្យចុះបញ្ជី អំពីសិទ្ធិទាក់ទងនឹងអចលនវត្ថុ

- ការចុះបញ្ជីបណ្ដោះអាសន្នរក្សាការពារ···ការចុះបញ្ជីដើម្បីអនុវត្តការចាត់ចែងជាបណ្ដោះអាសន្នដែលហាមឃាត់ការចាត់ចែងដើម្បីរក្សាការពារសិទ្ធិទាមទារឲ្យចុះបញ្ជីរក្សាអត្ថិភាព បង្កើត ឬ កែប្រែសិទ្ធិក្រៅពីកម្មសិទ្ធិទាក់ទងនឹងអចលនវត្ថុ

- ការចុះបញ្ជីជាបណ្ដោះអាសន្ន ស្របជាមួយការចុះបញ្ជីហាមឃាត់ការចាត់ចែង

ការចុះបញ្ជីជាបណ្ដោះអាសន្ន

ការចុះបញ្ជីជាបណ្ដោះអាសន្នដើម្បីរក្សាការពាររដ្ឋប្បវេណីនៅជប៉ុន

- ការចុះបញ្ជីហាមឃាត់ការចាត់ចែង និង ការចុះបញ្ជីជាបណ្ដោះអាសន្នរក្សាការពារ

ផ្នែកនៃសិទ្ធិ (ផ្នែកទី1) (ចំណុចទាក់ទងនឹងកម្មសិទ្ធិ)			
លេខលំដាប់	គោលបំណងនៃការចុះបញ្ជី	កាលបរិច្ឆេទទទួល·លេខទទួល	ម្ចាស់សិទ្ធិ និងចំណុចផ្សេងទៀត
1	រក្សាអត្តិភាពកម្មសិទ្ធិ	ថ្ងៃទី5 ខែ6 ឆ្នាំ2017 លេខ 00000	កម្មសិទ្ធិករ CHIYODA-KU KASUMIGASEKI 1-1-1 HOUMU TARO
2	ការចាត់ចែងជាបណ្ដោះអាសន្នហាមឃាត់ការចាត់ចែង (ការចុះបញ្ជីជាបណ្ដោះអាសន្នរក្សាការពារលេខ1 នៃផ្នែកទី1)	ថ្ងៃទី20 ខែ10 ឆ្នាំ2017 លេខ 00000	មូលហេតុ ដីកាចាត់ចែងបណ្ដោះអាសន្នរបស់តុលាការ TOKYO នៅថ្ងៃទី3 ខែ10 ឆ្នាំ2017 ម្ចាស់បំណុល CHIYODA-KU KASUMIGASEKI 1-1-3 ធនាគារសេហគ្រាសអចលនវត្ថុ

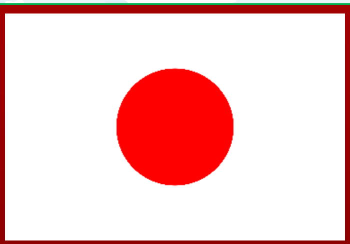
ផ្នែកនៃសិទ្ធិ (ផ្នែកទី2) (ចំណុចទាក់ទងនឹងសិទ្ធិក្រៅពីកម្មសិទ្ធិ)			
លេខលំដាប់	គោលបំណងនៃការចុះបញ្ជី	កាលបរិច្ឆេទទទួល·លេខទទួល	ម្ចាស់សិទ្ធិ និងចំណុចផ្សេងទៀត
1	ការចុះបញ្ជីជាបណ្ដោះអាសន្នរក្សាការពារការបង្កើតហ៊ីប៉ូតែក (ការចាត់ចែងជាបណ្ដោះអាសន្នលេខ2 នៃផ្នែកទី2)	ថ្ងៃទី20 ខែ10 ឆ្នាំ2017 លេខ 00000	មូលហេតុ កិច្ចសន្យាខ្ចីប្រាក់នៅថ្ងៃទី7 ខែ6 ឆ្នាំ2017 និងការសន្យាបង្កើតហ៊ីប៉ូតែកនៅថ្ងៃដដែល ចំនួនសិទ្ធិលើបំណុល 10.000.000 យ៉េន ការប្រាក់ 5% ក្នុង 1ឆ្នាំ ប្រាក់សំណង 14% ក្នុង 1ឆ្នាំ កូនបំណុល CHIYODA-KU KASUMIGASEKI 1-1-2 TOUKI JIRO ម្ចាស់សិទ្ធិហ៊ីប៉ូតែក CHIYODA-KU KASUMIGASEKI 1-1-3 ធនាគារសេហគ្រាសអចលនវត្ថុ
	ទំនេរ	ទំនេរ	ទំនេរ

ការចុះបញ្ជីជាបណ្តោះអាសន្ន

បញ្ហា និង ដំណោះស្រាយនៃការចុះបញ្ជីជាបណ្តោះអាសន្ននៅជប៉ុន

- ងាយស្រួលជាងនីតិវិធីចុះបញ្ជី
- តម្លៃតិចជាងសោហ៊ុយចុះបញ្ជី

- ប្រាតិភោគដែលបានប្រើប្រាស់ការចុះបញ្ជីបណ្តោះអាសន្ន→ច្បាប់ទាក់ទងកិច្ចសន្យាធានាការចុះបញ្ជីជាបណ្តោះអាសន្ន, តម្លើងពន្ធអនុញ្ញាតឲ្យចុះបញ្ជី
- ការចុះបញ្ជីជាបណ្តោះអាសន្ននៃសិទ្ធិជួលរយៈពេលខ្លីដើម្បីរារាំងការអនុវត្ត→លុបបំបាត់ប្រព័ន្ធជួលរយៈពេលខ្លី
- ការប្រើប្រាស់ជំនួសដោយការចុះបញ្ជីជាបណ្តោះអាសន្ន→តម្លើងពន្ធអនុញ្ញាតចុះបញ្ជី
- បោះបង់ការចុះបញ្ជីជាបណ្តោះអាសន្ន
- ផ្សេងទៀត



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