

# 東南アジア4か国の 不動産法制と実務対応

～フィリピン、インドネシア、ラオス、カンボジア～

公益財団法人国際民商事法センター(ICCLC) 監修  
アジア・太平洋不動産法制研究会／法務省法務総合研究所 編集

## 目次

- |     |  |                                      |        |
|-----|--|--------------------------------------|--------|
| 1   | はじめに                                   |                                      |        |
|     |  | 弁護士法人北浜法律事務所弁護士                      | 児玉 実史  |
| 2   | 第1章 フィリピン                              |                                      |        |
|     |  | 伊藤忠商事株式会社法務部企画統括室室長代行                | 高橋 真由美 |
|     |  | 弁護士法人大江橋法律事務所弁護士                     | 田中 宏岳  |
|     |  | 伊藤忠商事株式会社法務部第二法務室                    | 森下 寛斗  |
| 28  | 第2章 インドネシア                             |                                      |        |
|     |  | 弁護士法人淀屋橋・山上合同弁護士                     | 大林 良寛  |
|     |  | 元ダイキン工業株式会社法務・コンプライアンス・知財センター 法務グループ | 村松 啓介  |
| 52  | 第3章 ラオス                                |                                      |        |
|     |  | 摂南大学法学部准教授                           | 大川 謙蔵  |
|     |  | 本間国際総合法律事務所弁護士                       | 本間 拓洋  |
| 103 | 第4章 カンボジア                              |                                      |        |
|     |  | 堂島法律事務所弁護士                           | 飯島 奈絵  |
|     |  | 大阪大学大学院高等司法研究科教授                     | 高原 知明  |
| 129 | 第5章 総括                                 |                                      |        |
|     |  | 弁護士法人北浜法律事務所弁護士                      | 児玉 実史  |
| 133 | 資料1(第11回国際民商事法シンポジウム プログラム)            |                                      |        |
| 137 | 資料2(第11回国際民商事法シンポジウム 全体パネルディスカッション講演録) |                                      |        |

## はじめに

アジア・太平洋法制研究会は、1996年に法務省法務総合研究所が公益財団法人国際民商事法センター（ICCLC。当時は財団法人）と協力して立ち上げた研究会であり、過去10次にわたってアジア・太平洋諸国の様々な法分野の研究を行ってきた。そして、2023年には、第11次となる「アジア・太平洋不動産法制研究会」が立ち上げられ、アジア諸国の不動産法に知見を有する研究者及び実務家（企業法務担当者及び弁護士）が研究会の委員となって、学問的見地と実務的関心のバランスを取りながら研究を進めることとなった。

海外における不動産の取得・利用は、日本企業が海外に進出するに当たっては、事務所、製造拠点、販売拠点を置くために、あるいは不動産業者にとっては事業活動そのものとして、不可欠の課題である。一方、不動産法制は、民商事法分野の中でも、各国の歴史的、文化的、政治的背景の影響を受け、国ごとの差異が比較的大きな分野であり、また国によって法令の整備や運用実務の確立の度合いも異なる。そこで、本研究会の目的は、「東南アジア地域の数か国を対象に、不動産法制及びその実態について実務的な観点を踏まえた比較研究を行うことにより、日本企業の海外進出及び現地における事業活動の実施並びに法制度整備支援活動の効果的な推進に役立てる」と設定された。そして、具体的な研究対象国としては、日本企業の進出が現に盛んである又はこれから増えると見込まれるか、不動産法制に関する日本語の先行文献がどの程度豊富に存在するか等の観点から、フィリピン、インドネシア、ラオス、カンボジアの4か国が選定された。

本研究会では、2022年度及び2023年度の2か年計画で、1か国あたり2～3名の担当委員を決めた上、まずは対象国ごとの不動産法制に詳しい日本国内の専門家を招いて全委員でヒアリングを行い、各国特有の事情を理解するとともに他国との比較の視座をもつように努めた。その後、担当委員が対象国に赴き、不動産法制（立法や登記実務）を管轄する現地政府機関や現地の日本政府系の機関、不動産法の実務を扱う法律事務所、現地の不動産業者等を訪問して法令の現実の運用、近い将来の見込みまでを調査し、最後に各国の専門家を大阪に招いてシンポジウムを実施した。

本書は、以上のような研究成果を、研究会の委員において取りまとめたものである。本書が、研究会の目的のとおり、各国に進出する日本企業の実務の参考となり、また今後の法制度整備支援活動の推進の一助となれば、望外の喜びである。

令和6年（2024年）3月

アジア・太平洋不動産法制研究会  
座長 児玉 実史

無断転用・公表等のご遠慮ください。

# 第1章 フィリピン

高橋 真由美

田中 宏岳

森下 寛斗

## 第1節 フィリピンにおける不動産法制の現状と課題

本節では、シンポジウムでのホセリート・バウティスタ氏の報告に基づき、フィリピンにおける不動産法制の現状と課題を紹介する。

### I フィリピンにおける不動産

#### 1 不動産の考え方

フィリピンにおける不動産は、一般的に土地、建物、コンドミニアムがその代表である。フィリピンの不動産法制上、不動産とは、土地及び土地に付属する全てのものを指すとされ、それは物理的、有形的な実体であり、地上、地下の全ての付加物や改良物を含むとされる。要するに、土地に付着し、取り外すことができないものであれば全て不動産である。

#### 2 不動産の具体例

上述のとおりフィリピンでは、「動かすことができない (immovable)」といえれば不動産といえる。この点、フィリピン民法 415 条は、次のものは不動産であると定めている。

- ① 土地、建物、道路、土壤に付着しているあらゆる種類の建造物
- ② 樹木、植物及び生育中の果実で、土地に付着しているか、又は不動物と一体となっているもの
- ③ 固定された方法で不動物に取り付けられている全てのもので、物体の材質を破壊し、又は劣化させることなく、そこから分離することができないようなもの
- ④ 銅像、浮き彫り（レリーフ）、絵画その他の使用又は装飾のためのものであって、動産の所有者が建物内又は土地上に恒久的に取り付ける意図を明らかにするような方法で設置したもの
- ⑤ 建物の中又は土地の上で行われる産業又は作業のために長屋の所有者が意図した機械、容器、器具又は用具であって、当該産業又は作業の必要を直接満たすようなもの
- ⑥ 畜舎、鳩小屋、蜂の巣、養魚池又は類似の性質を有する飼育場であって、所有者が土地に恒久的に付属し、土地の恒久的な一部を形成する意図をもってこれらを設置し、又は保存しているもの（これらの場所内の動物も含む）
- ⑦ 土地の一部で実際に使用されている肥料
- ⑧ 鉱山、採石場、スラグ捨て場であって、その物質が鉱床の一部を形成し

無断転用・公表等のご遠慮ください。

ているもの、及び流水又は滞水している水

⑨ ドック及び構造物であって、浮遊しているが、その性質上及び目的上、河川、湖沼又は海岸の一定の場所に留まることを意図しているもの

⑩ 公共工事の請負契約、及び不動産に設定された地役権その他の物権

このように、(固定的に取り付けられれば) 像やレリーフ、絵画、機械、倉庫、さらに動物小屋等も不動産とみなされる。しかし、固定的に取り付けられていることが要件であるため、例えばおよそ機械全てが不動産であるというわけではなく、あくまでも他の不動産に固定され、動かすことができない機械だけが不動産となる。

肥料、鉱山、ドック、建造物等も不動産である。さらに、公共事業の請負契約も不動産とされている。ただ、これら全てが不動産として登記の対象になるというわけではない。

一方、動産は動かすことができるもの全般を指す。

### 3 土地と建物の取扱いの別

上記のとおり、フィリピンにおいては、土地と建物はいずれも不動産とされているが、これらはそれぞれ別個のものとして取り扱われており、所有者が異なることもある。

また、後述のとおり、登記の扱いも異なり、所有権の証明方法についても違いがある。若干先取りして説明すれば、土地所有権に関しては、土地登記局が発行する権利証が存在し、これが公的な所有権の証明書類になる一方で、建物に関しては、単独の権利証が存在しないため、異なる証明方法が必要となる。

## II フィリピン不動産法制の歴史的背景

### 1 初期段階

フィリピンにおける不動産は、現在では民法や土地登記法等様々な法律により規制を受けているが、歴史を遡ると実に興味深い。スペインによる植民地化以前の初期において、フィリピンの人々はコミュニティで住み、それぞれの部族に酋長が存在していた。当時は、地元の酋長による住民への分配が行われており、例えばコミュニティが土地を開拓すれば、住民は十分な土地を酋長から与えられていた。

このような時代には、フィリピンには十分な未開拓の土地があったため、酋長による分配以上には確たるルールがなかったものの、それで土地に関する紛争等が生じていたわけではないようである。

### 2 スペインによる植民地化の時代

1500年代になると、フィリピンはスペインにより植民地化された。これによって、スペインの法律と宗教がフィリピンに持ち込まれたところ、不動産の観点で重要であるのは、全ての土地がスペイン王室に独占的に帰属する財産とされたことである。スペインは、レガリアン・ドクトリンという西洋の法概念を世界で初めて導入した国家であり、同原則においては、

無断転用・公表等のご遠慮ください。

国家が財産を所有し取得する絶対的な能力を有しているとされている。

このようなスペインによるフィリピンの植民地化により、スペイン王室が従来の酋長にとって代わり、スペイン王室により様々な方法で土地が譲与されることになった。

また、1893年には抵当法が制定され、当該法律において、所有権や証明書等の体系的な登録制度が導入された。

### **3 アメリカ統治時代**

このようなスペイン法由来の不動産法制は、アメリカ人のフィリピンへの統治開始により変化することとなった。1898年12月10日のパリ条約により、スペインはフィリピン諸島の国土に関する全ての権利、利益、請求権をアメリカ合衆国政府に譲渡した。そして、1902年、アメリカ植民地政府はフィリピン委員会を通じて、最初の公有地法である法律第926号を可決した。

また、1902年に制定された土地登記法により、トレンス・システムという現在もなお存続している登記制度が導入された。トレンス・システムが法制度化されたことにより、フィリピン全土の土地について登記による登録が可能となった。ちなみに、トレンス・システムとは、オーストラリア法に起源を有する制度であり、トレンス卿という南オーストラリア州の第一植民地省のメンバーが、土地所有権の登記制度を定める法案を提出したことに由来している。彼は、商船法において船舶とその中の未分割の持分がどのように取引されるかを参考にしてトレンス・システムを考えたといわれている。

このような、大陸法であるスペイン法をベースとしていたところに、モンローである米国法、豪州法の要素が併せ加味されたことが現在のフィリピン不動産法制の特徴であるといえる。

### **4 外国人による土地所有の制限の導入**

その後いくつかの法律の変遷を経て、公有地法により土地所有の制限が導入された。

法律926号は、フィリピンで最初の公有地法であるが、公有地の処分に関し国家による販売、賃貸等を定めた。当該法律において、土地の所有は原則としてフィリピン人とアメリカ人だけに制限された。アメリカがフィリピンを占領していたためである。

法律926号は、1919年に第二次公有地法に代替されることとなる。この法律は最初の公有地法よりもより包括的なものであり、フィリピン人とアメリカ人以外に、フィリピン人が互恵的な権利を有する他国の国民にも制限的に権利が与えられることになった（程度の差はあれ、限定的な権利を外国人にも認めるという意味では、現在の不動産に関するフィリピンの外資規制の考え方の端緒は表れていたといえる。）。

1935年憲法の成立後に制定された1936年の公有地法では、土地の所有者はフィリピン人か、又は60%以上をフィリピン人が有する法人に限定さ

れることとなり、この考え方は現在も維持されている。

### Ⅲ 権利証

#### 1 権利証の効果

上述のとおり、フィリピンの不動産はトレンス・システムの下で登録され得る。同制度はフィリピン土地局（Land Registration Authority）の下で管理運用されており、同制度において不動産の所有権が登録された場合、所有者に対して権利証が発行される。

フィリピン法上、権利証により土地の所有権者は公証されることとなり、裁判手続を経て管轄裁判所によって権利証の記載そのものが無効とされない限り、全世界を拘束し、不滅であるというのが、トレンス・システムの基本原則である。すなわち、権利証は土地の所有権を証明するための最も根本的で、かつ、非常に強い証拠とすることができる。トレンス・システムを採用する目的は、土地の権利の完全性を保証し、所有権の主張が権利証への登録により確立され認められた後は、その権利の不滅性を保護することといわれている。これは、国民に権利証に依拠する権利を与え、権利証に現在所有者として記載されている者よりも以前の所有権の変遷についてさらに遡って調査する必要性を省くことに意義があるといわれている（ただし、後述のとおり、実務では権利証が偽造されたものでないことの確認のため、いくつか過去の所有者の変遷につき遡って調査することが通常である。）。

したがって、登記された土地を扱う全ての者は、そのために発行された権利証の正しさにのみ依拠することができ、法律は権利証の裏側にまで踏み込んで不動産の状態を判断することを義務づけるものではない。言い換えれば、権利証上、不動産の所有者とされている者は、権利証が偽物であったり、不法な占有であったり、不法な取得であったりするなど例外的な事情がない限り、権利証により第三者を排除することができるのである。

#### 2 権利証の種類（OCT, TCT, CCT）

権利証は3種類ある。まず、OCT（Original Certificate of Title、原権利証）である。これは最初の不動産の所有権者に交付される。次に、最初の所有権者が不動産を譲渡したとする。例えば、売ったり、寄付したり、又は所有権者が亡くなって不動産が相続されたりすると、TCT（Transfer Certificate of Title、所有権移転証明書）が交付される。今ではほとんどがTCT（所有権移転証明書）であり、OCT（原権利証）を見ることは珍しくなっている。

また、土地ではなくコンドミニアムの所有については、CCT（Condominium Certificate of Title、コンドミニアム権利証）が交付される。

#### 3 土地の権利の取得

##### (1) 権利の最初の取得

無断転用・公表等のご遠慮ください。

では、権利証はどのように取得されるであろうか。まず、OCT（原権利証）の交付を受けるには、裁判所の手続を経る必要がある。

すなわち、誰の所有でもない土地について所有権の登録を行う場合には、まず、測量士による土地の測量、土地局又は認可を受けた者による境界の設定、測量士による土地についての技術的な説明書の作成を経た上で、土地局に対し登記申請書を提出する。その後、裁判所が最初の審理の期日を設定する。書記官が土地登記委員会（現：国土権利証書管理局）へ申請書を送付して初回審理の期日を通知すると、官報及びフィリピン国内で一般に発行されている新聞に、出願の提出の事実、聴聞の日時及び場所の公告がされる。かかる手続において、何らの異議等も述べられなければ、これによって、その土地に対する権利が認証される。隣地所有者へは、対象の土地が隣地と重なっているかどうかも含めて通知される。

仮に土地の取得に反対する者がいれば、上記手続に参加し、答弁書又は異議申立書を提出することとなる。裁判所は、提出された書類や異議等（もしあれば）を踏まえて、判決を行う。この判決により、国土権利証書登記管理局が権利の確認を行った上で、登録を行い、OCT(原権利証)を発行する。なお、管理局には本局といくつかの地方局があり、土地の権利証が発行されると、地方の民事登記簿に記録される。

このように、原権利証の発行及び土地の原始取得には、裁判所と国土権利証書登記管理局の2つの機関が関係する。

## (2) 権利の移転

こうして土地の最初の権利証（OCT・原権利証）が発行されるが、この土地の権利は移転させることができる。例えば、相続や譲渡（売買）の場合である。土地の所有権が移転される場合には、当初に発行された原権利証は失効し、TCT(所有権移転証明書)が新たな所有者に発行される。

この TCT（所有権移転証明書）の発行を受けるには、承継又は譲渡を証明するための証書（deed）をフィリピン土地局へ提出することが必要になる。譲渡の場合であれば、売買の証書又は贈与の証書であり、相続の場合には、裁判外での遺産相続の証書が必要である。

こうした証書に署名をして書類が揃ったら、土地の6%のキャピタルゲイン税と1.8%の印紙税を支払う。税金を支払うと領収書が発行されるので、公証済証書と納税証明書を内国歳入庁、つまり税務庁に提出する。そして納税証明書と登録許可証を発行してもらう。

その他、譲渡手数料及び地方税の支払いも必要である。これらは地方自治体に対して支払う。その後、登記所に対して新規譲渡証書発行の申請をする。

さらに納税申告書も発行してもらう。これは土地所有の二次的な証拠となり、これにより確定申告をすることになる。

無断転用・公表等のご遠慮ください。

## IV 不動産を所有又は占有することのできる主体

次に、誰がフィリピンの土地その他の不動産を所有又は占有する権利を有するのかについて説明する。

### 1 レガリアン・ドクトリン

フィリピンでは、レガリアン・ドクトリンに従っており、同原則の下、公有地は全て国家に帰属することとされる。公有地とは、鉱物、森林地・農林地、そして処分又は譲渡が可能な土地である。

### 2 土地建物の所有に関する法令

#### (1) 土地の所有

##### (a) 憲法による土地所有の制限

フィリピンでは、憲法及び公有地法上、土地を所有できる者は、フィリピン人、又は60%以上をフィリピン人が有する法人に制限されている(1987年憲法)。これは上記のような歴史的経緯及びレガリアン・ドクトリンに基づく制限といえる。

現在フィリピンでは、外国人が土地を所有することについての規制緩和の議論は存在しているが、上記のとおり憲法上の制限であるため、今後認められるかは不透明である。

##### (b) 公有地法による土地所有の制限

公有地法上も、土地の所有者は、フィリピン人又は60%以上をフィリピン人が有する法人に限定されている。加えて、所有できる土地の範囲にも制限が設けられ、個人の場合は最大144ヘクタール、法人その他の団体の場合は最大1024ヘクタールの土地を所有することができる。とされている。

#### (2) 建物の所有

上記土地と異なり、建物については、その所有者に原則として制限はない。そのため、例えば日本企業がフィリピンに進出する際、土地を所有することはできないが、土地上の工場施設等建物を所有することは可能であるし、実際にも行われているところである。

#### (3) コンドミニアムの所有

しかしながら、同じ建物であってもコンドミニウムについてはコンドミニウム法により、外国人による所有が制限されている。

この点、同法において「コンドミニウム」とは、居住用、工業用、商業用の建物内の区分所有権と、それが所在する土地及び建物のその他の共用部分の直接又は間接的な未分割の共有持分からなる不動産の持分と定義されている。コンドミニウム・ユニットの所有権には、コンドミニウム・プロジェクトが建っている土地の未分割共有持分が含まれるため、コンドミニウム法は、フィリピンにおける土地の所有権に関する外国の制限を反映しているものといえる。その結果、土地に対する外資規制同様、コンドミニウム法では、40%の外国人持分の制限もあり、以下のよ

無断転用・公表等のご遠慮ください。

うに計算される。

- ① コンドミニアム・プロジェクトの共用部分を、個別の住戸の所有者が共有者として所有する場合、コンドミニアム・プロジェクトの住戸は、フィリピン国民又は資本金の60%以上がフィリピン国民に属する法人のみが所有することができる。
- ② 一方、コンドミニアム・プロジェクトの共用部分がコンドミニアム法人（住戸の所有者が自動的に会員となる）によって所有される場合、外国人はコンドミニアム・プロジェクトの住戸を所有することができるが、コンドミニアム全体の総床面積の40%を超えないことが条件となる。

- (4) 土地を所有するためのフィリピン国籍（資本金ベースか、議決権ベースか）

ここまで、フィリピンの土地及びコンドミニアムについては、フィリピン人又はフィリピン人が60%以上を有するフィリピン法人に限って所有権が認められると説明してきた。個人の場合は、フィリピン国籍を有する個人であればよく、ある意味一義的であるが、法人の場合には60%のフィリピン国籍による持分保有がどのような意味合いかは解釈の余地がある。

この点、フィリピンの外資規制（Foreign Investment Act）上、「corporation organized under the laws of the Philippines of which at least sixty percent (60%) of the capital stock outstanding and entitled to vote is owned and held by citizens of the Philippines」と、フィリピン法に基づき設立された法人であり、60%以上の発行済株式及び議決権がフィリピン人により保有される必要がある旨定められている。すなわち、60%規制は、基本的に発行済株式総数及び議決権のある株式総数の両方で60%を充足する必要があると考えられている。

- (5) フィリピン企業とのジョイントベンチャー時の工夫

- (a) 株主間契約等による工夫

そうすると、例えばフィリピンに進出する日本企業が土地を所有したい場合、フィリピン企業との合弁会社を設立し、その合弁会社の持分の60%以上をフィリピン企業（パートナー）に保有させ、自らの合弁会社に対する持分を40%未満とすることで、当該合弁会社（土地所有会社）を通して土地を所有することとなる。

この点、40%の議決権保有しかない日本企業としては、フィリピンのパートナーに60%の株式を持たせると、合弁会社に対する資本的コントロールができなくなるのではないかという不安を抱くものと思われる。かかる不安を払拭する観点で、合弁契約上、マイノリティの権利を守る条項を定めることがしばしば行われる。例えば、以下のとおり、株主間契約で拒否権を定めたり、又は取締役会の定足数のところでマイノリティ側の権利を守るような保護をしたりすることはフ

無断転用・公表等のご遠慮ください。

フィリピン法上も可能であり、これによって、日本企業のコントロールを一定程度保つことができる。

- ① まず、マイノリティのネガティブコントロール（拒否権）を設定することができる。つまり、「マジョリティが何らかの重要事項の決定を合弁会社にさせるときには、マイノリティの許可を必要とする」との条項である。例えば、合弁会社が定款変更を行う場合には、「少なくとも3分の2の発行済み株式に係る議決権の賛成が必要」と定め、60%を保有するフィリピン企業単体では、合弁会社の重要な意思決定ができないようにする、といった定めである。
- ② また、合弁契約上、議決権の40%を保有する外国株主に5人中2人の取締役の選任権が認められ、議決権の60%を保有するフィリピン株主に3人の取締役選任権が認められるといった定めが置かれることはまみられるところである。この場合、取締役会決議事項のレベルでも、このままではフィリピン企業が合弁会社の意思決定をコントロールすることができることとなる。かかるコントロールに対し制限を加えるべく、合弁契約において、取締役会の定足数に特別な定めを置き、少なくとも外国人株主の選出した取締役が1人出席しなければ、取締役会決議は成立しないということを決めるという方策がある。こうすることで、フィリピン企業選任に係る取締役のみでは、有効な取締役会を開催できないこととできるため、一定のけん制を利かせることができることとなる。

(b) 退職年金基金等の利用

フィリピン企業ではなく、フィリピンの従業員退職年金基金との間で合弁会社（土地保有会社）を設立し、当該土地保有会社に土地を所有させるという方法がとられることもある。フィリピン企業をパートナーとする場合同様、退職年金基金が60%以上の持分を保有し、外国企業が土地保有会社の40%未満の持分を保有することになるし、当該退職年金基金の受益者は60%以上がフィリピン国籍でなければならないという規制もある。

もともと、退職年金基金の運用は、通常、フィリピンの銀行に委託されているが、運用資金の出元は外国企業であり、フィリピン企業を合弁パートナーとする場合に比較して、事実上、牽制がきかせやすいという側面があるとも思われる。

ただし、繰り返しになるが、退職年金基金の受益者の60%はフィリピン人でなければならないところ、受益者の意思を無視した資産運用については土地保有会社の運営はできないため、やはり外国企業による土地保有会社のコントロールには限界があるし、そもそも退職年金基金の設立自体が一定規模の会社でないと困難であるとの事情もある。

(c) high per value/low per value の設定

無断転用・公表等のご遠慮ください。

外国の会社には投資のための資金がある一方、フィリピンの企業にあまり資金がなく、かつ60%の投資をするほどの関心もないということがある。この場合、high per value/low per valueの仕組みを用いて、1株当たりの払込価額の異なる種類株式を発行するという方法が用いられることがある。

例えば、60%をフィリピン側が投資し、その1株の価値を1ペソとする。一方、日本の投資部分は40%で、その1株の価値は1000ペソとする。株式数が100株とすると、そのうちフィリピン側の保有する60株は60ペソである一方、日本企業の保有する40株は4万ペソの価値を有する。

ここで疑問となるのは、これは脱法行為ではないのかということである。後述するとおり、フィリピンにはダミー防止法がある。しかし、この場合、フィリピン人はダミーではない。議決権は常に、フィリピン人が60%コントロールしているからである。

日本企業は40%の議決権しか持たないが、経済的なメリットを享受し、投資先の業績次第で投資額に応じた配当金を受けることができる。フィリピン人による投資に対する配当金は60ペソのとき、日本の側の配当金は4万ペソとなる。これがhigh per value/low per valueの仕組みである。

ただし、この仕組みについては議論があり、現在、規制が検討されている。

## V 所有権の確認方法

### 1 土地及び建物等の所有権の証明

上述のとおり、土地についてはトレンス・システムの下で登録されれば、権利証が発行されるため、当該権利証が最も重要な土地所有権に関する証明書類といえる。他方で、機械、又はコンドミニアムでない建物、例えば倉庫等に関しては必ずしもトレンス・システムによる登記の対象とはされていない。実務的には、所有者とされる者の納税申告書を確認することで、当該物件に係る税金を支払っていることがわかるため、これによって所有権を証明するという方法がとられることが多い。しかしながら、納税申告書は物件の所有権を証明するための書類では本来ないため、土地の権利証に比較して反証の余地が大きいと考えられている。

以下では、土地その他の不動産を取得しようとする場合に、実務的にどのような確認がなされているかについて若干の説明を加える。

#### (1) 土地の権利の確認方法

土地を取得する場合、売主に対して権利証の提示を求めることが確認の第一歩である。時として権利証の原本が紛失等により提示されないこともあるが、コピーであっても少なくとも実際にその証書を見なければ

ならない。なお、フィリピン土地局において土地の登記簿（Registry of Deeds）を閲覧することもできるが、実務上これには所有者の協力が必要であり、かつ、現在のフィリピンの実務では、土地を管轄する地域の法務局に基本的に出向いて閲覧をしなければならないという不便さがある。現在、フィリピンでは登記情報を集約し電子化する作業が進行しているが、まだ不十分な状況であり、完成時期の目途は不透明である。権利証を見れば、いつ、誰が、どの土地を所有しているかがわかる。この点、トレンス・システムの下では、現在の権利証の内容を信用すれば、原則として取引は保護されるが、古い権利証であった場合には、現在の所有者がそもそも異なっている可能性もあるし、権利証そのものが偽造されている場合もある。そのため、実務では、トレースバックができるかどうか重要である。すなわち、有効な権利証であるということをチェックするためには、2つか3つ遡って、過去の譲渡を確認することにより、現在提示されている権利証が偽りのものではないことを見なければならぬ。この観点では、以前の権利証が真正の原本かを確認する必要もあるところである。

さらに、土地の権利証には、担保権の登録が付記されることがあり、これも一つ重要な土地の権利関係を確認する要素とされている。権利証上、土地にフィリピンの金融機関が抵当権を設定していることがわかれば、それがきちんとした金融機関であれば、抵当権設定前に所有関係についてのデューデリジェンスをしていると考えられている。そのため、フィリピンの金融機関の抵当権が土地の権利証上、登録されていることは、事実上、権利証上の所有者が真正な所有者であることを裏から証明しているものといえるのである。

また、権利証の確認に加えて、不動産についての納税証明書の確認をすることも行われている。当該不動産について真正な所有者であれば、土地にかかる納税も適切に行っているはずであるところ、仮に税金を払っていない場合には、土地の所有者であること自体に疑問が生じるし、取得後に買主が未納税金の支払いをしなければならなくなるリスクも否定できない。したがって、土地取引にあたっては、税金を支払っているかどうかをチェックすることが必要である。

さらに、権利関係の証明とは離れるが、工場用地等の取得の際には、環境法規の遵守等の確認をする場合もあり、とりわけ日本企業は、環境に関するデューデリジェンスを実施することも珍しくない。

## (2) 建物の権利の確認方法

建物は、トレンス・システムの下では独自に登記の対象とはならないため、土地の登記を確認しただけでは、土地上の建物の所有者が誰かを確認することは必ずしもできない。もっとも、土地の登記に建物の登記が付記登記されることはあるので、この場合には、付記登記を確認することで建物の所有者を把握することは可能である。

無断転用・公表等のご遠慮ください。

実務的には、建物の所有者とされる者の納税申告書を入手することで、建物所有権を確認することが多いようには思われる。

(3) コンドミニアムの権利の確認方法

建物の場合と異なり、コンドミニウムは上記のとおり、トレンス・システムにおいて独自に登記の対象となるので、CCT（コンドミニウム権利証）を確認することで、所有者を把握することになる。

## VI ダミー防止法

フィリピンには通称ダミー防止法（The Anti-Dummy Law）と呼ばれる法律（Commonwealth Act No. 108）がある。これは外資規制の脱法行為を処罰するもので、アメリカ時代に制定された。ダミー防止法の違反行為に対しては懲役刑を含む罰則が定められている。

例えば、土地を買うために外国企業が資金を準備した上で、フィリピン人やフィリピン企業の名義を借りたり、形式だけ合弁会社を設立したりといったことはダミー防止法により禁止されている。フィリピン人パートナーが黙っていればわからないのではないかと考える方もいるかもしれないが、上述のとおりダミー防止法違反には罰則の適用があるところ、罰金が科された場合、当局に違反の情報を提供した者は罰金の25%相当額の報奨金を得られることになっている。この報奨金は、ダミーであるフィリピン人パートナー自身が情報提供者となったときにも支払われ、さらにこのとき、このパートナーのダミーとしての責任も免責される（同法3A条）。ばれないだろうといった甘い考えをもってダミー防止法違反が疑われるような土地の取得をすることは、絶対に避けるべきである。

# PHILIPPINE REAL ESTATE LAWS AND PRACTICE

Joselito Bautista  
Partner  
Angara Abello Concepcion Regala and Cruz



## Objectives

- Overview of Real Estate Laws
- Understanding the Registration of Land/ Torrens System
- Discussion on Real Estate Ownership/ Limits to Foreign Ownership
- Modes to Acquire or Hold Real Estate
- Updates on Real Estate Law or Practices

## What is real estate?

- "Real estate" refers to the land and all those items which are attached to the land. It is the physical, tangible entity, together with all the additions or improvements on, above or below the ground. (Real Estate Service Act or RA No. 9646, Sec. 3)

### Immovables vs. Movables



無断転用・公表等にご遠慮ください。

## Immovable = Real Property

### Article 415 of the Civil Code



Land, buildings, roads and constructions of all kinds adhered to the soil



Trees, plants and growing fruits, while they are attached to the land or form an integral part of immovable property



Everything attached to immovable property in a fixed manner, in such a way that it cannot be separated from said immovable without breaking the material or deterioration of the object

### Article 415 of the Civil Code



Statues, reliefs, paintings or other objects for use or ornamentation, placed in buildings or on lands by the owner of the immovable property in such a manner that it reveals the intention to attach them permanently to the land or its structures



Machinery, receptacles, instruments or implements intended by the owner of the tenement for an industry or works which may be carried on in a building or on a piece of land, and which tend directly to meet the needs of the said industry or works



Animal houses, pigeon houses, beehives, fishponds or breeding places of similar nature, in case their owner has placed them or preserves them with the intention to have them permanently attached to the land, and forming a permanent part of it (the animals in these places are included)

### Article 415 of the Civil Code



Fertilizer used on a piece of land



Mines, quarries and slag dumps, while the matter thereof forms part of the bed, and waters either running or stagnant



Docks and structures which, though floating, are intended by their nature and object to remain at a fixed place on a river, lake or coast



Contracts for public works, and servitudes and other real rights over immovable property



This Photo by Unknown Author is licensed under CC

How does one claim ownership over real properties?

無断転用・公表等のご遠慮ください。

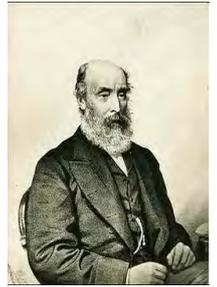
## Evolution of Land Registration Laws

- a) Early years – distribution by the local chieftain among family settlers
- b) Spanish Period (1500s) – Royal Land Grants; Laws of Indies (compilation of laws for the government and administration of Spanish colonial possession)



## Evolution of Land Registration Laws

- c) American Period (1898 – 1945)
  - i. Land Registration Act of 1902 (Act No. 496)
    - Introduction of the Torrens system – judicial system of registering titles to land or building or interest therein throughout the Philippines
    - Has its origins in Sir Robert Torrens who was a member of South Australia's First Colonial Ministry and introduced a bill providing for a scheme of land registration of title. He drew inspiration from how the ships and undivided shares therein were negotiated and transferred in accordance with the Merchant Shipping Act.



## Evolution of Land Registration Laws

- ii. Public Land Act of 1903 – introduced the homestead system; perfection of title; issuance of patents
- ii. Public Land Act of 1919 – limited the exploitation of agricultural lands to Filipinos and Americans and citizens of other countries with whom Filipinos have reciprocity rights
- ii. Public Land Act of 1936 – prevailing law; limited ownership of lands to Filipinos or corporations at least 60% of the capital stock are owned by Filipinos
- iii. Property Registration Decree (1978) – updated the Land Registration Act to further strengthen the Torrens System

## Significance of Land Registration under Torrens System

- *It is a fundamental principle in land registration that the certificate of title serves as evidence of an indefeasible and incontrovertible title to the property in favor of the person whose name appears therein. A title once registered under the Torrens system cannot be defeated even by adverse, open and notorious possession; neither can it be defeated by prescription. It is notice to the whole world and as such all persons are bound by it and no one can plead ignorance of the registration (Brusas vs. CA, et al., 313 SCRA 176 (1999))*



## Main Types of Real Estate Title

OCT – Original Certificate of Title

TCT – Transfer Certificate of Title

CCT – Condominium Certificate of Title

無断転用・公表等にご遠慮ください。



## Steps/Procedure to Obtain Title

- i. Survey of land by the Bureau of Lands or a duly licensed private surveyor;
- ii. Filing of application for registration by the applicant;
- iii. Setting of date for the initial hearing of the application by the Court;



## Steps/Procedure to Obtain Title

- iv. Transmittal of the application and the date of initial hearing together with all the documents or other evidence attached therein by the Clerk of the Court to the National Land Title and Deeds Registration Administration;
- iv. Publication of a notice of the filing of the application and date and place of hearing once in the Official Gazette and once in a newspaper of general circulation in the Philippines;
- v. Service of notice upon contiguous owners, occupants and those known to have interest in the property by the Sheriff;



## Procedure to Obtain Title

- vii. Filing of answer or opposition to the application by any person whether named in the notice or not;
- viii. Hearing of the case in the Court;
- ix. Promulgation of judgment by the Court;
- x. Issuance of the decree by the Court declaring the decision final and instructing the National Land Title and Deeds Registration Administration to issue a decree of confirmation and registration;



## Procedure to Obtain Title

- xi. Entry of the decree of registration in the National Land Titles and Deed Registration Administration;
- xii. Sending of copy of the decree of registration to the corresponding Register of Deeds; and
- xiii. Transcription of the decree of registration in the registration book and the issuance of the owner's duplicate original certificates of title of the applicant by the Register of Land Titles and Deeds, upon payment of the prescribed fees.



## Agencies involved in Land Registration



無断転用・公表等のご遠慮ください。

## Sale or Transfer of Land



## Procedure for Registration of Transfer Title



Execution of the deed effecting the transfer of property (Deed of Absolute Sale)

\* must be duly notarized before a Notary Public



Payment of the capital gains tax and documentary stamp taxes.



Filing and submission of the notarized deed and proof of payment of taxes with the Bureau of Internal Revenue for the issuance of a tax clearance and a Certificate Authorizing Registration (CAR).

## Procedure for Registration of Transfer Title



Payment of transfer fees and local taxes with the local government units



Application before the Registry of Deeds for the issuance of new TCT



Application with the Assessor's Office for the issuance of new Tax Declarations over the property.

## Who can own land?

Regalian Doctrine – All lands of public domain belong to the State.

Public Domain:

1. Mineral
2. Forest
3. Disposable or Alienable Lands – can be registered/titled in the name of private persons

## Basic Laws Affecting Ownership of Lands

- a. 1987 Philippine Constitution
  - Ownership is limited to Filipino citizens or corporations at least 60% of the capital is owned by Filipinos; hereditary succession
- b. Public Land Act (CA No. 141)
  - specifies those qualified to acquire or hold lands of the public domain, expounded on what the 1987 Constitution provides
  - limitation on ownership:
    - i. individuals - maximum of 144 hectares
    - ii. corporations or associations - Maximum of 1,024 hectares
      - \*For partnerships: 144 hectares per member, total area should be a maximum of 1,024 hectares allotted for corporations/associations

無断転用・公表等にご遠慮ください。

## Buildings – who can own?



**Land – Filipino/  
Philippine national**

**Building - Japanese**

“Philippine National” shall mean:

1. a citizen of the Philippines; or
2. a domestic partnership or association wholly owned by citizens of the Philippines; or
3. a corporation organized under the laws of the Philippines of which at least sixty percent (60%) of the capital stock outstanding and entitled to vote is owned and held by citizens of the Philippines or
4. a corporation organized abroad and registered as doing business in the Philippine under the Corporation Code of which one hundred percent (100%) of the capital stock outstanding and entitled to vote is wholly owned by Filipinos or
5. a trustee of funds for pension or other employee retirement or separation benefits, where the trustee is a Philippine national and at least sixty percent (60%) of the fund will accrue to the benefit of Philippine nationals.

*(Section 3 of the Foreign Investments Act)*

## Proof of Ownership



**Land – Registered Title**



**Buildings/Machineries :Tax Declaration**

## Ownership of Condominium Units

- The Condominium Act (RA No. 4726) – regulates the ownership, use, and administration of condominium units and common areas.
- The Condominium Act provides that a foreigner or a corporation with less than 60% of the capital stock belonging to Filipino citizens may be conveyed or transferred a condominium unit, *unless the common areas are owned by the separate units as co-owners*. Furthermore, if the common areas are held by a corporation, no transfer or conveyance of a unit shall be valid if it will cause the alien interest in such corporation to exceed the limits imposed by existing laws.

無断転用・公表等のご遠慮ください。

## Anti- Dummy Act

An Act to Punish Acts of Evasion of the Laws on the Nationalization of Certain Rights, Franchises, or Privileges (a.k.a. The Anti-Dummy Law, C.A. No. 108) - punishes the unlawful use, exploitation, or enjoyment of which is expressly reserved by the Constitution or the laws to citizens of the Philippines by those “not possessing the requisites prescribed by the Constitution or the laws of the Philippines”

## Lease to Foreigners

- R.A. No. 7652, Section 4. Coverage. — Any foreign investor investing in the Philippines shall be allowed to lease private lands in accordance with the laws of the Republic of the Philippines subject to the following conditions: (1) No lease contract shall be for a period exceeding fifty (50) years, renewable once for a period of not more than twenty- five (25) years
- PD 471, Section 1. The maximum period allowable for the duration of leases of private lands to aliens or alien-owned corporations, associations, or entities not qualified to acquire private lands in the Philippines shall be twenty-five years, renewable for another period of twenty-five years upon mutual agreement of both lessor and lessee.

## Updates



ATTEMPTS TO LIBERALIZE LAND OWNERSHIP TO ATTRACT FOREIGN INVESTMENTS



COMPUTERIZATION OF CENTRAL REGISTRY

## Other Modes of Holding/ Possessing Real Estate



Lease



Mortgage



Usufructuary

\*Art. 562. Usufruct gives a right to enjoy the property of another with the obligation of preserving its form and substance, unless the title constituting it or the law otherwise provides.\*

## Mortgage to Foreigners

- Foreigners may be the mortgagee of private real property, however, they may not take possession of the property during the existence of the mortgage and cannot take possession of the property except after default for the purpose of foreclosure, receivership, enforcement or other proceedings and in no case for a period of more than five years from actual possession. They are not allowed to bid or take part in any sale of such real property in case of foreclosure. (RA 4882, Section 1)

## Questions?



無断転用・公表等をご遠慮ください。



ACCRALAW<sup>®</sup>

JOSELITO M. BAUTISTA  
Partner  
Angara Abello Concepcion Regala & Cruz  
(ACCRALAW)

22/F ACCRALAW Tower 2nd Avenue  
corner 30th Street  
Crescent Park West, Bonifacio Global City  
1635 Taguig, Metro Manila, Philippines

Tel. No. + 63 2 8830-8051  
Mobile No. +639188232272

Email: [jmbautista@accralaw.com](mailto:jmbautista@accralaw.com)  
Website: [www.accralaw.com](http://www.accralaw.com)

## 第2節 日本法との比較でみるフィリピン不動産法制の特徴・実務

### I はじめに

第1節においては、フィリピン不動産法制の現状と課題につき概観した。大陸法とコモンローとが融合する法制度の下、発展してきたフィリピンの不動産法制については、日本法と異なる部分も多々あり、興味深い。一方、日本企業がフィリピンへ進出する際には、何らかの形でフィリピンでの不動産取引に関与することになるところ、法制度上の差異を踏まえた上での実務的な観点での検討は欠かすことができないように思われる。

以下では、第1節の内容を踏まえて、特に日本企業として留意すべきと思われる事項として、①トレンス・システム下での登記制度の特徴、②外国企業によるフィリピン不動産取引の実務を取り上げることとしたい。なお、以下の検討に際しては、第1節の講演者であるバウティスタ氏のほか、現地調査及び事前調査にて協力いただいた各位からのコメント等を大いに参考とさせていただいている。紙幅の関係上、逐次の引用は省略させていただくが、この場を借りて調査協力者の方への謝意を表すとともに、本稿の執筆責任は筆者らのみにあることをお断りさせていただく。

### II トレンス・システム下の登記制度の特徴

#### 1 登記の効果

トレンス・システムにおいて土地の所有権登記がなされると、当該登記された所有者は、譲渡当事者のみならず全世界に対して所有者であることが公表されるものとみなされており、権利についての一般的保証、すなわち、日本法でいうところの対抗力（民法177条参照）が付与されるのと同等の効果が与えられるものと考えられているようである。この点につき、トレンス・システムを通して発行される権利証は、当該権利書上の権利を取り消す裁判所手続において、権利が無効化されない限りにおいて、破棄されない（*indefeasible*）と表現されることがある<sup>1</sup>。フィリピンでトレンス・システムを採用する目的は、土地の権利の完全性を保証し、所有権の主張が確立され認められた後は、その権利の不滅性を保護することであり、国民に権利証に依拠する権利を与え、不動産の所有権について更に調査する必要を省くことに意義があるとされる。

上記の効果として、権利証上、何ら担保権等の負担がない土地を購入した善意の者（*innocent purchaser by value*）は、実際には権利証の記載と異なり、担保権等の負担が付着していたとしても、裁判所は保護を図る（原

---

<sup>1</sup> “Real Property: Ownership and Registration,” by Victorino C. Mamalateo, et al. (2021; pp. 234-235)

則として負担のない土地の取得が認められる) こととされており、この意味で登記には一定の公信力が付与されているといえるように思われる。他方で、悪意又は有過失の買主は、innocent purchaser by value ではないため、善意の取得者として保護されないこととなる。

## 2 登記閲覧の実務との関係

上記のようなトレンス・システムの効果は、日本の不動産登記制度と親和性のあるものであり、理解はしやすい。しかしながら、筆者らが調査する限り、制度の根本的な思想は必ずしも同一とはいえないように思われた。すなわち、日本法の下においては、不動産登記は法務局での閲覧やインターネットを利用した登記情報提供サービスにより、一定の手続費用を負担すれば、誰でも見ることができる。この誰でも見られるということが、登記の対抗力や公信力を支える一つの根拠であると考えられる。

他方で、フィリピンのトレンス・システムにおいては、この誰でも権利内容を確認できるという実務とはなっていないようである。なぜなら、フィリピン土地局で管理されている登記簿は、法制上は誰もが手数料を支払うことにより閲覧可能とされているものの、その閲覧には、土地に紐づいた権利証の番号 (OCT Number、TCT Number 等) が必要であり、かかる番号を知るためには、現在の所有者から番号提供を受けなければならないからである (なお、インターネット等による電子提供はなされておらず、管轄する土地局に出向いての閲覧が基本となる。)。この点、単純な不動産売買であれば、土地を売りたい売主は買主に対して、権利証の写しを交付することが通常であろうし、フィリピン土地局での閲覧にも実務的な支障が生じることは稀であろうと思われる。しかしながら、所有者が誰かわからない段階でトレンス・システムを通して権利者を確認することは、この実務を前提とすると不可能と思われた。この点は、住所等の情報から登記情報の閲覧が可能である我が国の制度・実務とは大きく異なるように思われる。

なお、フィリピンでの現地調査においては、役所から所有者情報を割り出し、当該所有者の納税情報を検索すること等から権利証の番号を取得し、登記の閲覧をするという方法を聞くこともあったが<sup>2</sup>、かかる方法は個人情報保護法等との関係で必ずしも合法とはいえないように思われ、実務的にも一般的なものではないようである。

## 3 いわゆる二重譲渡の権利関係

以上、要するに、フィリピンで土地を取得しようとする場合には、所有者とされる者の協力を得て、土地の権利証のコピーの提供を受けるか、権利証番号を取得して、フィリピン土地局にて登記を閲覧するかが基本的に必要となる。ちなみに、筆者らが調査したところによると、フィリピンにおいて、トレンス・システムによる登記は行き届いており、登録内容の正

---

<sup>2</sup> あるいは、管轄地域の不動産業者等は、フィリピン土地局等にて土地の所有者情報等を入手することが可能との話もあったが、合法性やどこまで現実的に実効性のある手段であるのかまでは判然としなかった。

確性も基本的に確保されていると考えられているようではあったから、この限りで実際に登記の閲覧までのプロセスは日本と異なるけれども、登記に公信力を付与するということの制度的体制は確保されているとも思われるところであった。

では、同じ権利証を信じて、複数の者が当該権利証上の土地を購入したという、いわゆる二重譲渡の場合、フィリピンにおいては、どのように権利関係の優劣が決まるであろうか。

この点については、フィリピン民法 1544 条にて、次の順序により権利者が定められることとされている。

- ① 最初に登記簿に登録した者
- ② 善意で最初に不動産登記簿に登録した者（万一、登記簿に同一の不動産について同時に登記された二重の記載がある場合<sup>3</sup>）
- ③ 登記簿に記載がない場合は、最初に占有を取得した者
- ④ 占有がない場合は、誠意がある場合に限り、最も古い所有権（すなわち所有権の証明）を提示した者

要するに、①が最優先であるので、登記の先後により権利関係の優劣が定まるものといえ、この点でも日本法上の不動産に係る対抗要件制度と類似しているものといえる<sup>4</sup>。

#### 4 登記手続に要する時間等

そうすると、登記手続（権利証の取得手続）をいかに早く行えるかという点が、日本企業の関心事となることは想像に難くない。そこで、一般的な譲渡の場合に TCT（所有権移転証明書）を取得するためのプロセスを調査したところ、以下のとおりであった。

- ① 不動産所在地を管轄する内国歳入庁 (BIR) の歳入区庁 (RDO) が要求する書類を提出する。これらの書類としては、当事者間の譲渡証書又は売買証書、権利証のコピー、不動産に関する最新の納税申告書等が挙げられる。
- ② BIR RDO から納税額の査定を受け、キャピタルゲイン税、付加価値税、印紙税を支払う。
- ③ 上記ステップ①と②で受領した書類を BIR RDO に提出し、Certificate Authorizing Registration (CAR) を取得する。

※書類提出後、登録許可証 2 部（名義変更手続きに使用する青色コピーと記録用の茶色コピー）、BIR により「受領」のスタンプが押され、RDO オフィサーが署名した譲渡証書の原本、及びいくつかの添付書類を受け取る予定期間が提示されるが、通常、CAR を取得するまでに少なくとも 2～3 週間要する。

<sup>3</sup> このような事象が生じることは、稀と思われる。

<sup>4</sup> 建物については、独立した登記制度が存在しないところであるが、仮に土地に付記登記がされる場合には、本文で述べた土地に関する二重譲渡と同じルールにより処理され、要するに、付記登記の先後で権利関係の優劣が決められる。

- ④ 譲渡証書、タックス・クリアランス、土地無改良証明書（ある場合）、登録を許可する BIR 証明書、特別委任状（他の人が譲渡手続をする場合）を、不動産が所在する地方自治体の財務局に提出する。
- ⑤ 財務局が譲渡税を計算し、当該計算された譲渡税を納付すると、譲渡税納付のための公式領収書、譲渡証書の裏面に押印された財務局のゴム印、又は納税証明書が発行される。
- ⑥ 上記手続により得られた登記に必要な書類を登記所に提出し、登記手数料を計算する。  
※支払後、買主の名前で発行された新しい権利証を受け取るには、通常少なくとも 2～3 週間要する。  
※登記所に提出する必要書類には、当事者間の譲渡証書又は売買証書、所有者の権利証のコピー、BIR からの登記許可証明書、不動産に関する最新の納税申告書、譲渡税の支払いに関する公式領収書等が含まれる。
- ⑦ 登記所から受け取った書類（すなわち、新しい権利証明書）とその他の必要書類を、不動産が所在する市町村の評価人事務所に提出する。その後、評価人事務所は、新しい所有者が評価手数料を支払う必要がある新しい納税申告書を発行する。

このように、新所有者となるものが新たな権利証の発行を受け手続を完了するには、BIR、財務局、登記所、評価人事務所といった複数の政府機関に書類を提出して手続を行う必要がある。そのため、かかる手続の完了にも不可避免的に時間を要するところであり、土地の TCT（所有権移転証明書）発行の手続についていえば、一般的に最低でも 3 か月から 4 か月の期間を要するとされているようである。

管轄法務局への書類提出やオンラインの登記申請により比較的容易に移転登記の手続が可能で日本の実務とは全く異なるものであると認識しておく必要があると思われる。

### Ⅲ 外国企業によるフィリピン不動産取引の実務

#### 1 不動産に関する権利の取得方法概要

第 1 節で述べたとおり、フィリピンにおいて外国企業は、建物の所有権は取得できるが、土地の所有権を取得することはできない。そのため、日本企業がフィリピンにおいて工場を稼働させる場面を想定すると、考えられる主な方法は以下のとおりである。

- ① 土地を所有しているフィリピン企業から賃借し、その上に建物を建設して所有する。
- ② フィリピンパートナーとの間で土地保有会社（合弁会社）を設立し、当該合弁会社にて土地を取得。当該土地を賃借し、その上に建物を建設して所有する。

無断転用・公表等のご遠慮ください。

- ③ フィリピンパートナーとの間で土地保有会社（合弁会社）を設立し、当該合弁会社にて土地を取得。当該合弁会社にて土地上に建物を建設して所有する。
- ④ フィリピン企業が所有している土地上の建物を賃借する。

**【土地・建物の所有関係】**

	土地	建物
①	フィリピン企業	日本企業
②	合弁会社	日本企業
③	合弁会社	合弁会社
④	フィリピン企業	フィリピン企業

外資規制上、日本企業が土地の所有権を単独で保有できないことに鑑みると、40%の持分制限はありながらも、合弁会社を通じて土地について一定の権利を得られる②又は③の方法は、税務的な観点を除いた土地に関する法的安定性の見地からは望ましいとは思われる。また、②と③の違いは、工場を稼働させてビジネスを行う主体を日本企業とするか合弁企業とするかという、企業間のビジネス上のマターに収斂されるように思われ、一概に優劣をつけることはできないのではないかとと思われる。

いずれにせよ、日本企業の進出形態として、土地を借りるか（上記①又は②のパターン）、建物のみを借りるか（上記④のパターン）という差異はあれども、賃貸借（リース）によることは多い。筆者らが現地で日本企業等を訪問し、調査した限りにおいても、土地を賃借し建物を所有している日本企業もあれば、建物を賃借している日本企業も存在していると伺ったところであった。

そこで、以下ではフィリピンにおける不動産の賃貸借制度及びその外資規制を概観したい。

**2 フィリピンにおける不動産賃貸借法制概要**

フィリピンの不動産賃貸借は、フィリピン民法により基本的に規律される。対象物件の所在地にかかる開発規制等は存在するものの、これらを措けば、基本的には契約自由の原則が支配し、賃貸借契約（Lease Agreement）にて権利関係が規律されるものといってよい。日本のような定期借地権等の概念もなく、後述の外資規制を除き、契約内容が全て（契約で合意すれば、賃貸借期間の制限はない）という基本的姿勢でよいと思われる。

もっとも、これにはいくつかの例外があり、例えば、1年以上の賃貸借契約等書面性が要求される賃貸借契約は存在しており、仮に書面がない場合には、執行可能性(enforceability)が認められないので、留意が必要である。また、賃貸借期間の定めがない場合、都市型の物件（Urban Property）か郊外型の物件（Rural Property）かで扱いが異なり、前者は原則として賃料の支払時期に合わせて年次であれば年次更新、月次であれば月次更新といった

無断転用・公表等のご遠慮ください。

形で扱われるのに対し（フィリピン民法 1687 条）<sup>5</sup>、後者はその土地の果実を得るのに通常必要な期間が賃貸借の期間となる（同法 1682 条）。

賃借権の譲渡については、日本の民法同様、原則として賃貸人の承諾が必要である（フィリピン民法 1649 条）。また、建物の所有権が譲渡された場合、賃借権の付記登記がなされていなければ、賃貸借は原則として保護されない。ただし、住宅で月額賃料が 1 万フィリピンペソを超えないものについては、特別法により賃借人の保護が図られている。

### 3 不動産賃貸借に係る外資規制

上記のようなフィリピンの不動産賃貸借法制について、いわゆる外資規制が一定の制限を課している。

すなわち、Presidential Decree No. 471 によれば、フィリピンの私有地を取得する資格を有さない外国人又は外国人所有の法人、団体、事業体に対する私有地の賃貸借期間は最長 25 年であり、賃貸人と賃借人の双方の合意により、さらに 25 年間更新することができることとされており、要するに、土地に係る賃貸借期間は、最長 50 年間と規制されている。

もともと、Investor's Act の要件を充足する外国法人については、当初の賃貸借期間の上限は 50 年、更新後の期間は 25 年とされており、最長 75 年間の賃貸借が可能となる。かかる Investor's Act の要件を充足するためには、一定の投資目的があり、フィリピン貿易産業省における登録が必要となる。

なお、上記の賃貸借期間の制限は土地に関するものであり、建物賃貸借については、外国法人が賃借人であっても特別な制限はない。

### 4 まとめ

そうすると、日本企業が工場建物を賃貸借する形でフィリピンに進出する場合には、外資規制上の制限がないため、土地を賃借する場合と比して実は権利が守られるのではないかとも思われるが、そもそも 75 年間を超えるような超長期のリース契約を設定できることは稀と思われるので、一概に土地の賃貸借契約を伴うスキームよりも有利であるとはいえないように思われる。

結局、土地所有者であるフィリピン企業や合弁パートナーとの関係性（合弁企業へのガバナンスコントロールの程度を含む）、建物を資産として保有したいニーズ（建設資金のための担保設定の必要性を含む）、賃借した場合の賃料や賃貸借契約上の負担の程度等総合的な考慮を踏まえた上で、進出形態は決定されるべきように思われ、そうであるからこそ、日本企業の進出形態も現に様々なのであろうと推察されるところである。実際には、不動産に係る税務負担や、合弁会社に対するコントロールの程度や事業規模に起因するフィリピン競争法の問題（いわゆる Merger Control）等もあるであろうから、進出形態（不動産に関する権利の取得形態）を決めるにあたっては、事

---

<sup>5</sup> ただし、月次の賃料支払の場合であっても、1 年以上占有が継続している場合には、より長期の賃貸借期間が裁判所により認定される可能性はある。

案に応じた精緻な分析が求められるものといえよう。

〔主な参考文献〕

- Victorino C. Mamalateo, Mary Joy B. Mamalateo-Jusay, Real Property Vol.1: Ownership and Registration(2021 edition): Rex Book Store Inc.
- 川村隆太郎＝埜晋編著『アジア不動産法制――不動産・インフラ事業の手引き』（商事法務、2018）第4章〔梅津英明＝園田観希央＝井上諒一〕

〔ヒアリング訪問先一覧〕

- 西村あさひ法律事務所 Jason Jose R. Jiao 氏 (Partner)
- ジェトロ マニラ事務所安藤智洋氏
- Land Registration Authority Salvalente Thaddeus B. Elizalde 氏 (Chief, Atty.), Shaji Vergara 氏 (Senior Administrative Assistant)
- ACCRA Law JOSELITO M. BAUTISTA 氏 (Partner)
- Realtypro & Diligence Inc Blake S. Feken 氏 (President)
- GSMH Law JEROME L. DE GUZMAN 氏 (Funding Partner)、JOSE EMMANUEL G. HERNANDEZ 氏 (Funding Partner)、RODOLFO M. SAN DIEGO, JR. 氏 (Funding Partner)、KARL DERRICK S. GUEVARRA 氏 (Associate)

無断転用・公表等のご遠慮ください。

## 第2章 インドネシア

大林 良寛  
村松 啓介

### 第1節 インドネシアにおける不動産に関する法と実務

本節では、シンポジウムでのフィオ・マロジャハン・フタバラット氏の報告に基づき、インドネシアの不動産法制の概要を紹介する。

#### I インドネシアの法制度の概要

##### 1 大陸法系

インドネシアは、オランダによる植民地支配を受けていた。そのため、インドネシア法は、オランダ法の影響を受けている。オランダ法は、フランス法の影響を受けており、そのフランス法は判例法系（英米法系）ではなく、日本と同様に、大陸法系である。

##### 2 慣習法の存在

インドネシアは、人口は約2億8000万人、スマトラ島に人口が集中しているが、その他主要な島としては、ボルネオ島、ジャワ島、スラウェシ島、パプア島が存在し、合計で約1万7000の島から構成され、200を超える民族が存在すると言われる、いわゆる多民族国家である。スマトラ島に人口が集中しており、ボルネオ島はマレーシアやブルネイと国境を接するボルネオ島、ジャワ島やスラウェシ島、一番大きく、パプアニューギニアと国境を接するパプア島などから成る島嶼国家でもある。大多数はムスリムであるが、クリスチャンも多く存在する。これらのことにより、文化、宗教において他の国に類を見ない多様性がある。それを受けて、インドネシアでは、アダット法と呼ばれる慣習法が存在する。インドネシア憲法は、その慣習法の存在を積極的に認めている。不動産法の分野でも、その慣習法の影響があり、複雑性を生み出している。そして、その結果、不動産関連の紛争も多く存在する。

#### II インドネシアの不動産法制度

##### 1 不動産に関連する基本法

インドネシアには、「不動産法」という法律がそもそも存在せず、農業基本法が、不動産に関連する基本法である。同法は1960年代に制定されたものであるが、当時、インドネシアは自分自身を農業国と捉えていたからであると思われる。

##### 2 インドネシアに対する日本による投資状況

###### (1) 投資状況の概要

無断転用・公表等のご遠慮ください。

2022年において、日本は、貿易相手国として第3位、インドネシアへの投資金額においては第4位の国である。日本は、常に、インドネシアへの投資国として第5位までに入っており、インドネシアにとって、非常に重要な国であり続けている。2023年は、インドネシアと日本の平和条約締結から66周年で、多くのインドネシア人は、親日的である。

## (2) 不動産投資状況

2023年におけるインドネシアの住宅、工業団地等の不動産に対する投資に関しては、日本は第5位である。イオンは、2020年、ジャカルタに大きなショッピングモールを建設し、東急不動産も多くのオフィスビル、住宅を建設している。リサーチをしたところ、これらの事業は、日本法人が株式を100%保有するインドネシア法人により投資されており、インドネシアの土地の権利を保有していた。丸紅が設立したMM2100工業団地は、現代的、効率的な工業団地である。これらの日本による不動産投資は、私（＝フィオ・マロジャハン・フタバラット）が知る限りでは、問題なく進められている。

## 3 インドネシアにおいて不動産事業に従事するための手続等

### (1) 事業の分類

インドネシアの不動産へ投資するためには、外国投資のための外資100%の法人を設立することが一般的である。KBLI と呼ばれるインドネシアの典型的な事業分類の基準があり、それによれば、不動産事業は以下の4つに分類されている。

- 分類番号40112  
オフィスビル建設事業
- 分類番号41014  
ショッピングビル建設事業
- 分類番号68111  
不動産所有又は賃貸事業
- 分類番号68200  
対価による交換又は契約による不動産事業

### (2) 最低投資金額等

インドネシアの不動産事業に従事するためには、最低投資金額を投資する必要がある。上記(1)の分類ごとに100億ルピアの投資が必要で、4つ全ての事業に従事したいということであれば、400億ルピアの投資が必要となる。

### (3) ライセンス取得の手続

これらのライセンスを得るためには、10年前では3か月を要することもあった。しかし、現在では約1週間で迅速に得ることができるようになっている。これは、  
無断転用・公表等のご遠慮ください。

現在のインドネシア大統領が外国による投資を受け入れることに積極的であることが理由であると考えられる。

#### **4 土地と建物の関係**

インドネシアでは、土地と建物は別の権利対象として捉えており、それぞれに異なる法令が適用される。それにより、土地については、土地証明書が、建物については、建設許可、建物機能評価証明書、建物所有証明書が、それぞれ発行される。その結果として、土地と建物は別の所有に帰属し得ることになる。もっとも、シンガポール等のようなトレンス・システムを完全に採用できている訳ではなく、それにより紛争が生じることがある。

#### **5 登記済み土地と未登記土地**

インドネシアでは、農地の根本に関する基本法（Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokkok-Pokok Agraria。日本語訳では、「農業基本法」、「土地基本法」等と訳されていることが多い。本報告書では、以下「農業基本法」とする。）に基づき登記されている土地と、オランダ植民地時代の不動産法や慣習法に基づき認められている未登記の土地が存在し、それらがオーバーラップし、問題を生じさせている。例えば、パプア島でこの問題がしばしば起きている。パプア島にはポリネシア系の人が多く住んでいることから、体制も文化も異なり、それゆえ、土地の権利に関する考え方も異なる。パプア島の現地住民が慣習法に基づき土地の権利を主張することは多くある。

#### **6 土地に対する権利の種類**

土地に対する権利の種類は、後記第2節3記載のとおり。

#### **7 土地の賃貸**

インドネシアでは、倉庫、居住物件、その他の事業活動のために、土地に関する賃貸借契約が締結されることも多くある。賃借権を取得できるのは、インドネシア人、インドネシアに居住する外国人、インドネシア法人である。賃貸借契約の条件は、契約の自由の原則により合意され、転貸も、契約期間の自動更新条項を付すことも可能である。締結された賃貸借契約書は、公正証書の形式で締結される。インドネシア民法1576条は、土地の賃借人は、土地の賃貸人が土地の所有権を第三者に譲渡しても、その第三者に対し、自己の賃借権を主張することができる」と規定している。

#### **8 土地の権利取得のための手続**

土地の権利取得のための手続の概要は以下のとおりである。

無断転用・公表等のご遠慮ください。

## 土地の権利取得のための手続き

1

土地の権利移転に関する書類をすべて収集

2

専門家を任命し、対象となる土地の、以下を含む法的デューデリジェンスを関連土地局に対して実施する(i) 所有権の連鎖のチェックと検証 (ii) 土地の基礎資料および土地・建物の関連文書 (iii) 土地の状況 (抵当権や担保権の設定状況、土地封鎖、差押え、紛争)

3

条件付売買契約 - 必要な場合のみ

4

売主および買主による税金の支払

- 売主の税金 = 課税対象物の売却額 (又はNJOP) から2.5%
- 買主の税金 = 課税対象物の売却額 (又はNJOP) から5%
- NJOP: 毎年、政府が所有権付土地の土地区画と建物の課税評価額を決定する。
- 一般的に実務では、NJOPの価格は市場価格の50%以下である。
- 合意された売買価格がNJOPを下回る場合、当該土地・建物のNJOP 価格にもとづいて売主税および買主の税金が課される。

5

- 所有権付土地の場合 → 売買契約書は、土地証書作成官(PPAT)の前で締結しなければならない。
- 所有権なしの土地の場合 → 土地譲渡証書を土地証書作成官 (PPAT) または関連する小地区長 (Camat) の前で締結しなければならない。

6

- 所有権付土地の場合 → 購入者を権利付土地の新所有者として登記
- 所有権なしの土地の場合 → 購入者名義で登記された新しい土地証明書を関連する土地局に申請

## 9 誠実な買主 (good faith buyers)

土地の権利を取得する場合、弁護士等の専門家に依頼して、デューデリジェンスを実施すべきである。この点について、インドネシアの最高裁判所は、Supreme Court Circular Letter No. 4 of 2016 で、以下のとおり述べている。

...

インドネシア法は買主を保護するものとし、以下の条件を満たす場合、誠実な買主 (good faith buyers) とみなされる。

1. 専門家を選任し、以下の事項を調査し確認する目的で、対象不動産に対する法的デューデリジェンスを実施すること。
  - i. 権利の繋がり (= 土地の権利の来歴)
  - ii. 関連する土地及び建物の書類
  - iii. 土地局 (Land Office) における土地のステータス (抵当権/担保権のステータス、土地の取得制限、差押え及び紛争)
2. 登記済み土地の場合、取引の前に、買主が国家土地庁 (BPN) から土地登記の宣言レターを取得していること。未登記の土地の場合、土地と証明書保有者との間の法的関係の経緯が全て確認されなければならないこと。
3. 土地の売買は、インドネシア法上認められている「明確かつ完全に支払われてい無断転用・公表等のご遠慮ください。

る」という法理論に基づいて実施されなければならないこと。

#### 4. 土地移転書類：

- 登記済み土地の場合は、土地証書作成官（PPAT）の面前で作成された売買契約証書
- 未登記の土地の場合は、土地証書作成官又は副地区長の面前で作成された放棄証書

### 1 0 不動産関係アプリ

土地空間計画省（Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning）は、2021年、Sentuh Tanahku という名称のアプリの運用を開始した。Sentuh Tanahku は、インドネシア国内の登記済み土地を確認することができるアプリである。Sentuh Tanahku では、土地証明書の情報、土地登録の情報及び詳細、土地証明書に基づく土地の所在地、土地証明書に基づく土地境界線の地図が表示される。

しかし、現状ではインドネシア国内からしか Sentuh Tanahku にはアクセス不可で、インドネシアの全ての土地を網羅できておらず、主要都市の土地のみをカバーしている。近い将来、Sentuh Tanahku がインドネシアの全ての土地を網羅できることを期待したい。

### 1 1 抵当権

インドネシアでも抵当権制度がある。抵当権は、土地の権利（その土地の上に建設された建物及びその付属物を含む。）上に債権者のために設定される担保権とされている。外資の銀行は、土地の所有権を取得することはできないものの、住宅ローンに関して抵当権が設定されることが一般的であり、その場合でも、抵当権の実行が可能である。

### 1 2 新首都

インドネシアは、2024年8月17日（＝79年目のインドネシアの独立記念日）に、首都をジャカルタから東カリマンタン州に所在するヌサンタラに移転する。既に日本を含む多くの国が、ヌサンタラに対する投資をしており、新たに土地の権利も付与されている。

### 1 3 土地に関する紛争

#### (1) 土地に関する紛争の件数

インドネシアにおける土地に関する紛争で登録されたものの数は、9000万区画となり、係属中のもので8000件に上るとされている。また、2021年における土地に関連する刑事事件の数も、8111件で、そのうち、無事に解決されたのが1591件にとどまるとされている。これらの統計からも、インドネシアにおいては土地に関する紛争が非常に多いと言わざるを得ない。

#### (2) 土地に関する紛争の解決方法

無断転用・公表等のご遠慮ください。

土地に関する紛争を一般的に解決する方法は民事訴訟である。それ以外にも、土地証明書を無効とするためには行政訴訟が必要となるほか、詐欺や土地証明書の偽造に関しては、刑事事件として争うこともある。

もっとも、興味深いのは、これらの土地に関する紛争の多くは、インドネシア人、インドネシア法人間の紛争であることである。インドネシアでは、外資による投資は積極的に受け入れるべきであるという考え方があり、外国企業による投資に関しては紛争になりにくいという事情があると思われる。

### (3) 土地マフィアの存在

インドネシアで問題なのは、土地マフィアが存在することである。私（＝フィオ・マロジャハン・フタバラット）自身、土地マフィアと対峙する案件に関与している。私の依頼者が土地を所有していたにもかかわらず、突然、土地マフィアが「その土地は自分のものである」と主張するような案件である。

無断転用・公表等をご遠慮ください。

# INDONESIAN REAL ESTATE LAW AND LEGAL PRACTICE

Symposium on Laws and Practices of Real Estate in Southeast Asia's Four Countries – Indonesia, Philippines, Laos and Cambodia

Presented by:  
**Pheo M. Hutabarat**  
Managing Partner HHR Lawyers  
Osaka, 26 October 2023



**Pheo M. Hutabarat**

Founding Partner  
HHR Lawyers  
Jakarta – Indonesia

P: +62 - 815 - 1010 - 8966  
E: [pheo.hutabarat@hhrlawyers.com](mailto:pheo.hutabarat@hhrlawyers.com)

**Areas of Practice:**

- Real Estate
- Corporate and Investment
- Infrastructure Development
- Commercial Dispute Resolutions
- Capital Market, Banking & Finance
- Trade and Competition
- Energy and Natural Resources

**Pheo M. Hutabarat** is one of the founding partners who established Hutabarat Halim & Rekan, Lawyers ("HHR Lawyers") in 1996.

He has led and acted as practice group leaders within the firm and his particular experience in structuring legal frameworks, negotiating and providing legal strategy as well as preparing transactions documents for a broad range of transactional arrangements, as well as principal advisor in various litigation as well as domestic and international arbitration cases in favour of numerous multinational companies and Indonesian conglomerate group of companies.

**Selected HHR Accolades in Real Estate:**

- **Asialaw** – Recommended Firm in Real Estate (2018-2023)
- **Lawyer International Legal 100** – Awarded in Construction & Real Estate (2023)
- **Hukumonline Practice Leaders** – Elite 1 in Property/Real Estate (2023)
- **Global 100** – Awarded in Construction & Real Estate (2022)
- **Legal 500** – Recommended Firm in Real Estate (2009-2017 & 2018)

**Selected Individual Accolades:**

- **Asialaw** – Distinguished Practitioner in Dispute Resolution (2018-2023)
- **IFLR 1000** – Highly Regarded in Banking, Restructuring, and Insolvency (2018-2023)
- **Asia Business Law Journal** – The A-List: Indonesia's Top 100 Lawyers (2018-2023)
- **Benchmark Litigation** – Litigation Star in Commercial and Transactions (2021-2023)
- **Asian Legal Business** – Asia Super 50 Disputes Lawyers (2023)
- **Asian Legal Business** – Dealmakers of Asia (2022)
- **Legal 500** – Leading Individual in Dispute Resolution (2018-2020)

## Table of Contents

- Chapter I: Investment Law in Real Property
- Chapter II: Horizontal Separation and Customary Laws
- Chapter III: Types of Land and Lease Right
- Chapter IV: Strata Title of Apartment/Condominium
- Chapter V: Land Transaction
- Chapter VI: Security Rights Over Land
- Chapter VII: Nusantara (New Capital City of Indonesia)
- Chapter VIII: Land Disputes

## Chapter I:

### INVESTMENT LAW IN REAL PROPERTY

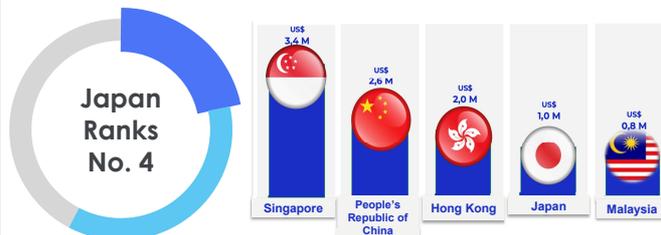
Relevant Laws and Regulations:

1. Law No. 6 of 2023 on Stipulation of Government Regulation in Lieu of Law No. 2 of 2022 regarding Job Creation;
2. Law No. 25 of 2007 on Investment;
3. Investment Coordinating Board Regulation No. 4 of 2021 on Guidelines and Procedures for Risk-Based Business Licensing Services and Investment Facilities;
4. Presidential Regulation No. 10 of 2021 as amended by Presidential Regulation No. 49 of 2021 on Investment Business Fields;
5. Central Bureau of Statistics Regulation No. 2 of 2020 on Indonesian Standard Industrial Classification; and
6. Other implementing regulations.

## JAPAN FOREIGN INVESTMENT IN INDONESIA

- Japan has always been one of Indonesia's top five foreign investors.
- In 2022, Japan was Indonesia's **3<sup>RD</sup> LARGEST TRADING PARTNER** (reached 42 billion) and 4<sup>th</sup> largest source of investment (reached USD 3.56 billion).
- In 2023, Indonesia and Japan celebrate 66 years of their diplomatic relationship. Based on an Agreement on January 20, 1958, bilateral Indonesia Japan Economic Partnership Agreement ("JEPA") - has been established to increase and strengthen export, import and investment activities between the two countries.

## Top 5 Foreign Investors with Highest Investment Realization in Indonesia – Quarter II of 2023 (in US\$ Billion)



Source: Ministry of Investment/Indonesia Investment Coordinating Board

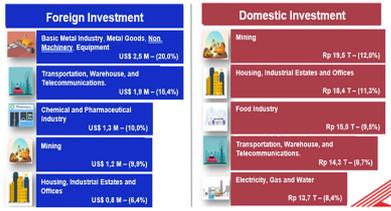
無断転用・公表等にご遠慮ください。

Top 5 Business Sectors in Indonesia – Quarter II of 2023

**“Housing, Industrial Estates and Offices” Ranks:**

**#5 in Foreign Investment Sector**

**#2 in Domestic Investment Sector**



Source: Ministry of Investment/Indonesia Investment Coordinating Board

Some Reputable Existing Japanese Investors in Indonesian Real Estate

100% Foreign Investment

PT Anabuki Property Indonesia  
(Real Property Developer)

PT Tokyu Land Indonesia  
(Real Property Developer)

Joint Venture Companies

PT East Jakarta Industrial Park  
(Industrial Real Estate)

PT Megalopolis Manunggal Industrial Development  
(Industrial Real Estate)

PT Tokyu Land Indonesia (owned by Tokyu Land Corporation)



**Branz Simatupang**  
Site Area: ± 15,000 m2



**Branz BSD**  
Site Area: ± 53,000 m2



**Branz Mega Kuningan**  
Site Area: ± 11,000 m2

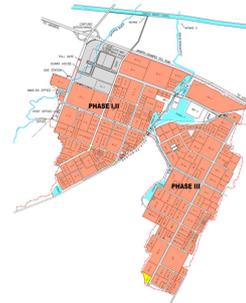


**Sakura Regency3**  
Site Area: ± 113,000 m2



**Setiabudi Sky Garden**  
Site Area: ± 19,775 m2

PT Megalopolis Manunggal Industrial Development (owned by Marubeni Corporation)



**MM2100 Industrial Town**

A fully integrated Industrial Estate located in Cikarang, West Java Province

Development Area: 805 ha, divided in 3 (three) phases:

- Phase I: 240 ha
- Phase II: 120 ha
- Phase III: 445 ha

Foreign Investment in Indonesian Real Property Business

Foreign Ownership **100% open for Foreign Investment → establishment of a foreign investment company in Indonesia (“PMA Company”)**

Standard Classification of the Real Estate Related Business Activities

Indonesian Standard Industrial Classification (KBLI)	Line of Business
41012	Office Building Construction
41014	Shopping Building Construction
68111	Owned or Rental Real Estate
68200	Real Estate on the Basis of Replacement (Fee) or Contract

Minimum Investment Value **IDR 10 billion (± JPY 96 million) per KBLI, e.g. 4 KBLIs = IDR 40 billion**

Minimum Issued & Paid-Up Capital of the newly established PMA Company **IDR 10 billion as the issued and paid-up capital of the newly established PMA Company, regardless such PMA Company conducts business activities more than one KBLIs**

Chapter II:

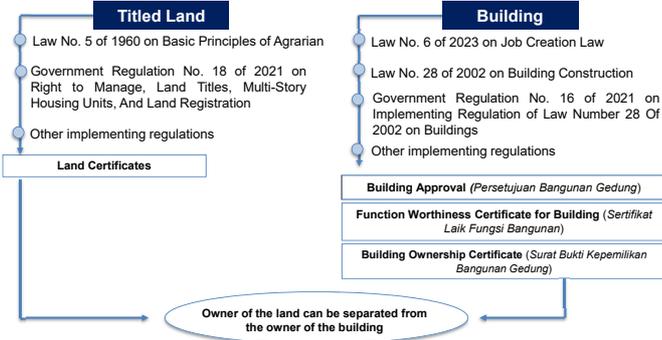
**HORIZONTAL SEPARATION AND CUSTOMARY LAWS**

Relevant Laws and Regulations:

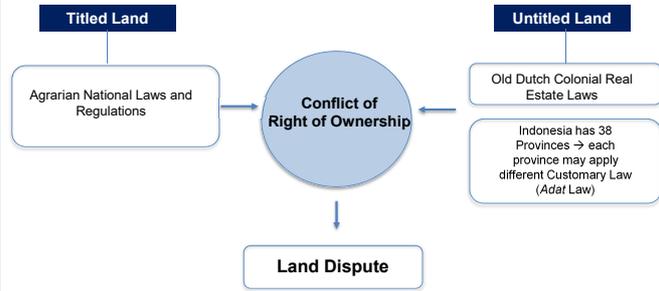
- Law No. 6 of 2023 on Stipulation of Government Regulation in Lieu of Law No. 2 of 2022 regarding Job Creation;
- Law No. 5 of 1960 on Basic Principles of Agrarian;
- Law No. 28 of 2002 on Building Construction;
- Government Regulation No. 18 of 2021 Right to Manage, Land Titles, Strata Title Units, and Land Registration;
- Government Regulation No. 16 of 2021 on Implementing Regulation of Law No. 28 of 2002;
- Ministry of Agrarian and Spatial Planning/Head of the National Land Agency Regulation No. 18 of 2021 on the Procedures of Establishing Right to Manage and Land Rights; and
- Other implementing regulations.

無断転用・公表等のご遠慮ください。

## Horizontal Separation: Land and Building



## Titled Land vs. Untitled Land in Indonesia

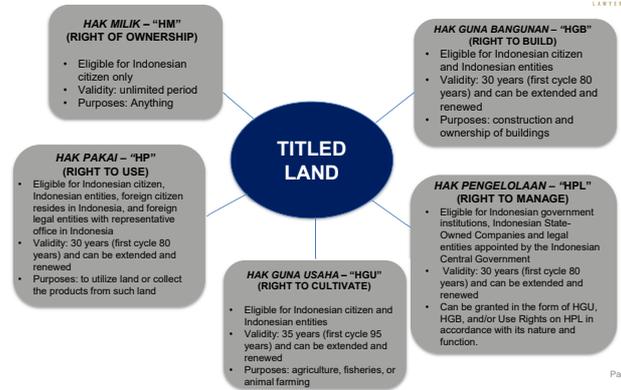


## Chapter III: TYPES OF LAND AND LEASE RIGHT

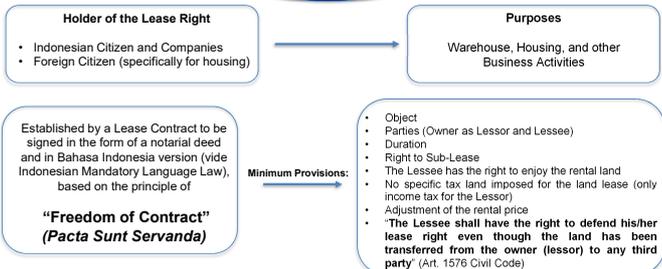
Relevant Laws and Regulations:

1. Indonesian Civil Code;
2. Law No. 5 of 1960 on Basic Principles of Agrarian;
3. Government Regulation No. 18 of 2021 on Right to Manage, Land Titles, Strata Title Units, and Land Registration;
4. Ministry of Agrarian and Spatial Planning/Head of the National Land Agency Regulation No. 18 of 2021 on the Procedures of Establishing Right to Manage and Land Rights; and
5. Other implementing regulations.

## TYPES OF TITLED LAND IN INDONESIA



## LAND LEASE – CONTRACTUAL LEASE RIGHT



## Conclusion

- Right of Ownership (HM) is a freehold type of land (unlimited period of time). This HM can only be owned by Indonesian citizen.
- Right to Build (HGB), Right to Cultivate (HGU), Right to Manage (HPL), and Right to Use (HP) are leasehold types of land (for certain period of time, subject to renewal and extension).
- In practice, the owner of HPL can create a new title of HGB or HP on the basis of HPL as the underlying right over such HGB or HP, based on an agreement between the owner of HPL and the purchaser as the new holder of HGB or HP.
- In practice, the HP are not commonly requested as the title of the land right, for the reason this HP is not a bankable type of land. Based on the Mortgage Law of 1996, only HM, HGB, and HGU can be encumbered by the Mortgage Right in favor of the creditors (banks) for the security purposes of loan transactions.

無断転用・公表等はお遠慮ください。

Chapter IV:

**STRATA TITLE OF APARTMENT/CONDOMINIUM**

Relevant Laws and Regulations:

1. Law No. 6 of 2023 on Job Creation;
2. Law No. 20 of 2011 on Apartment;
3. Law No. 28 of 2002 on Building Construction;
4. Government Regulation No. 13 of 2021 on the Organization of Multi-Story Housing; and
5. Other implementing regulations.

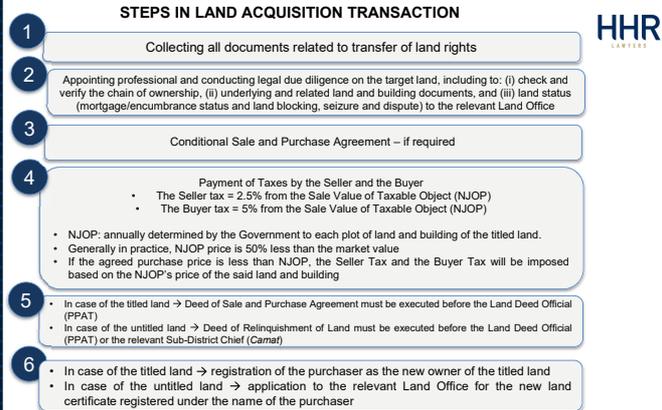


Chapter V:

**LAND TRANSACTION**

Relevant Laws and Regulations:

1. Law No. 5 of 1960 on Basic Principles of Agrarian;
2. Law No. 1 of 2022 on Financial Relationships between the Central Government and the Regional Government;
3. Government Regulation No. 34 of 2016 on Income Tax on Income from Transfer of Land and/or Building Rights and Sale Purchase Agreement on Land and/or Building Along with its Amendment;
4. Circular Letter of the Supreme Court No. 4 of 2016; and
5. Other implementing regulations.



**Good Faith Buyers**

**Supreme Court Circular Letter No. 4 of 2016**

The laws of Indonesia protect the buyers and they shall be deemed as good faith buyers if:

1. Appointing professional and conducting legal due diligence on the target land, including to check and verify: (i) the chain of ownership (history of the land ownership), (ii) underlying and related land and building documents, and (iii) land status (mortgage/encumbrance status and land blocking, seizure and dispute) at the Land Office.
2. In the case of titled land, prior to the transaction, the purchaser has obtained a statement letter of land registration from the National Land Agency (BPN). In case of the untitled land, the history of legal relationship between the land and the certificate holder must be thoroughly checked.
3. Sale and purchase of the land must be conducted based on the legal principle of "clear and fully paid" (*terang dan tunai*) adopted under the laws of Indonesia.
4. Land transfer instruments:
  - In case of the titled land, Deed of Sale and Purchase Agreement before the Land Deed Official (PPAT).
  - In case of the untitled land, Deed of Relinquishment of Land before the Land Deed Official (PPAT) or the relevant Sub-District Chief (*Camat*).

**Real Estate Related-Application in Indonesia**

**Sentuh Tanahku Application (Titled Land)**



- Launched in 2021 by Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning
- Integrated application for checking the titled land in Indonesia (in progress, especially this application only covers major cities and areas in Indonesia)
- Eligible for the holder of Indonesian Resident Identity Card.
- Service Features:
  - a. Details of land certificate information
  - b. Information and details of the land registration
  - c. Location of plots of land based on land certificates
  - d. Mapping of land borders in accordance with the certificates

無断転用・公表等はお遠慮ください。

Chapter VI:

**SECURITY RIGHTS OVER LAND**

Relevant Laws and Regulations:

1. Law No. 4 of 1996 concerning Mortgage on Land and Land Related Objects;
2. Ministry of Finance Regulation No. 213/PMK.06/2020 of 2020 on the Auction Instructions; and
3. Other implementing regulations.

**Mortgage Rights**

A security right encumbered over the land rights, including all buildings as well as fixtures built over the land, for the security purposes in favor of the creditors

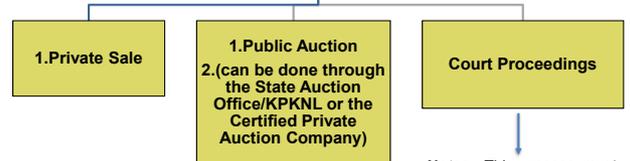
**Basic Principles of Mortgage Rights**

1. **Droit de suite** - The Mortgage shall follow to whoever party owns the land.
2. **Executorial Title** - The Holder of the First Mortgage will have the right of executorial title (*parate executie*) to conduct: (i) the private sales of the mortgaged land (to appoint the third party to purchase the land based on an approval from the owner of the mortgaged land or (ii) public auction of the mortgaged land without approval from the owner of the mortgaged land.
3. **Preferred Creditor** - The Mortgage Holder shall be deemed as a preferred creditor in the bankruptcy process of the owner of land (debtor) which has the priority above other ordinary creditors and has another specific rights under the Indonesian bankruptcy laws.

**Procedures to Establish Mortgage Rights**



**ENFORCEMENT OF THE MORTGAGE RIGHTS**



Notes: This process must be made if there is any intervention from the third parties when implementing Private Sale or Public Auction.

Chapter VII:

**NUSANTARA (NEW CAPITAL CITY OF INDONESIA)**

Relevant Laws and Regulations:

1. Law No. 3 of 2022 on Capital City;
2. Government Regulation No. 12 of 2023 on The Granting Of Business Licensing, Ease Of Business, And Investment Facility For Business Actors In The Nusantara Capital City; and
3. Other implementing regulations.

Future Capital City of Indonesia to replace Jakarta (world-class city)  
Soft Opening: 17 August 2024 (79<sup>th</sup> Indonesia Independence Day)



Location:  
East Kalimantan  
(between Balikpapan and Samarinda)

Authority:  
Nusantara Capital Authority

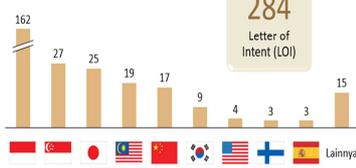
Total Area:  
256.142 Hectares

Investment Required:  
USD 32 billion, including housing and commercial infrastructure

無断転用・公表等のご遠慮ください。

## Investment Progress in Nusantara

### LOI Count by Country



284  
Letter of Intent (LOI)

### Investor sectors that will participate in groundbreaking in Sep 2023

- Hotel & Resort
- Health Facility
- Mall & Entertainment
- Sports



Source: Presentation of NCA titled "Investment Opportunities in IKN" at the 2023 IPBA Mid-Year Meeting & Regional Conference.

## Land Related Matters in Nusantara

The Government of Indonesia granted the right to manage (HPL) to the Nusantara Capital Authority (NCA) over the total area of Nusantara (256.142 Ha)

As the owner of HPL, NCA shall have the right to grant the following other types of land to the investors (on the basis of HPL):

- Right-to-Cultivate Title ("HGU"): given for 95 years, can be extended maximum for 95 years (2<sup>nd</sup> cycle) or based on the agreement between Nusantara Capital Authority and investors.
- Right-to-Build Title ("HGB"): given for 80 years, can be extended maximum for 80 years (2<sup>nd</sup> cycle) or based on the agreement between Nusantara Capital Authority and investors.
- Right-to-Use Title ("Hak Pakai"): given for 80 years, can be extended maximum for 80 years (2<sup>nd</sup> cycle) or based on the agreement between Nusantara Capital Authority and investors.

- Land Tax Incentives → NO BPHTB (the Buyer Tax in land acquisition process).
- Automated issuance of the Spatial Utilization Permit (Spatial Zone).
- No tariff or payment for obtaining building approval and certificate corporate functioning (in construction process).

Based on an agreement (granting of the rights) to be entered into by NCA and the investors.

## Chapter VIII:

### LAND DISPUTES

#### Relevant Laws and Regulations:

- Existing Indonesian Criminal Act as set forth in Law No. 8 of 1981;
- The new Indonesian Criminal Act as set forth in Law No. 1 of 2023 (will be effective as of 2025);
- Government Regulation No. 18 of 2021 Right to Manage, Land Titles, Strata Title Units, and Land Registration;
- Circular Letter of Supreme Court No. 10 of 2020 on the Implementation of the Formulation of the Results of the Plenary Meeting of the Supreme Court Chamber of 2020 as a Guide to the Implementation of Duties for the Court; and
- Other implementing regulations.



### LAND DISPUTE

- The number of land disputes that have been registered has reached almost 90 million plots of land while those in dispute have reached 8.000 cases.

(Source From: <https://www.cbrcindonesia.com/news/2023/01/09/14-1-2023/berita-ada-90-milior-plot-lahan-dipersempit>)

- Based on the Brief Report of Commission II of the House of Representatives, land crime cases in 2021 across all regions was 8.111 cases, with only 1.591 cases successfully resolved.

(Source From: <https://www.cbrcindonesia.com/news/2022/01/09/14-1-2022/berita-ada-8111-kasus-kriminal-lahan>)

### ALTERNATIVE LAND DISPUTES LEGAL PROCEEDINGS IN INDONESIA

#### Civil Proceedings (General Court)

The result of the civil proceedings the court can declare that: (i) the disputed object of the land certificate is legally invalid and defect and/or has no legal force in Indonesia, and (ii) the restitution of compensation damages (material and immaterial damages).

#### Administrative Proceedings (Administrative Court)

- The administrative court has the authority to annul/revoke the land certificate and to instruct the Land Office to revoke as well as to issue a new land certificate.
- The administrative lawsuit can only be submitted within 5 years after the issuance of the land certificate.

#### Criminal Proceedings (General Court)

Allegation of Forgery under Article 263 and/or Fraud under Article 378 of the Existing Indonesian Criminal Act

It is most likely that the land dispute cases in Indonesia are deriving from or in connection with conflicts or overlapping claims on the right of ownership between the holder Untitled Land (under Customary Law) against the holder of Titled Land (under National Agrarian Law).

## Efforts to Combat Land Mafia in Indonesia

### Region with Land Mafia Cases



(Source From: <https://www.cbrcindonesia.com/news/2023/01/12/180442-4-453750/module-mafia-lanah-terungkap-di-daerah-ni-paling-banyak>)

無断転用・公表等のご遠慮ください。

**Modus Operandi of Land Mafia Operation in Indonesia**



Involving a group of parties with the intention to unlawfully expropriate plots of land owned by the rightful holder of the land.

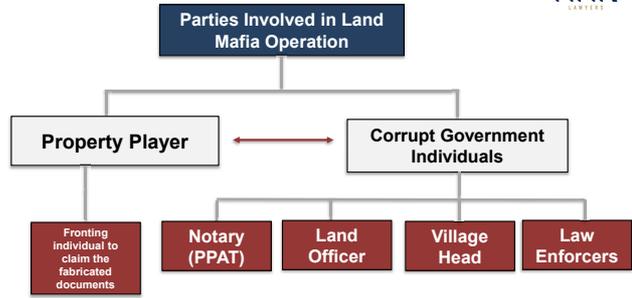


Fabricating one or more untitled land documents/letters (Customary Law) or land certificate on the land which has been held by the rightful holder, and lodge a lawsuit against the rightful holder by using a court to grant this fabricated claims.



Using the physical force to illegally occupy the plot of land and claim the control over the land against the rightful holder.

Currently, HHR Lawyers is representing client against one of the notorious Land Mafia cases in Surabaya City through a lawsuit registration number: 912/Pdt.G/2023/PN.Sby, in this 2023



**THANK YOU FOR YOUR ATTENTION**

## 第2節 インドネシアにおける不動産に関する法と実務—日本側委員の観点から

### I インドネシアの法制度の問題点

インドネシアの法制度の問題点としては、以下の点が挙げられる。

#### 1 基本法原典がオランダ語であること

インドネシアにおいても、憲法、民法、刑法、会社法、民事訴訟法等の基本的な法律のみならず、競争法、労働法等の近代的な法律も整備されている。もっとも、民法、民事訴訟法、商法、刑法等の法律については、オランダ植民地時代にオランダ語で制定されたこともあり、その原典はオランダ語で、現在でもインドネシア語に改定されていない。したがって、本来、法律解釈をする場合には、オランダ語の原典にあたって解釈をする必要があるというのが原則である。もっとも、当時はオランダ語を理解できるインドネシアの法曹も一部存在したかと思われるが、現在ではオランダ語を理解できるインドネシア人の数は相当限られており、正確な法解釈ができる状況ではなくなっている。それらの法律については、インドネシア語、英語、日本語のものも存在するが、それらは、正確に言えば、「翻訳」に過ぎず、公式のものが存在しない。

民法に関しては、日本語の翻訳で重要な資料として、日本インドネシア協会が監修しているものが存在する。

#### 2 文理解釈に頼らざるを得ないこと

また、インドネシアにおいては、法学者や裁判例の積み重ねも十分ではなく、いわゆる法律の「基本書」に該当するようなものも存在しない。そうすると、ある問題が生じ、それに関して法令解釈が必要となる場合には、あくまでも「翻訳」であるインドネシア語、英語、日本語の法律を、その文言に沿って文理的に解釈するという作業が行われているのが実情である。したがって、ある文言について、インドネシアの現地弁護士の中でも見解が分かれることは往々にしてあり、法令解釈について予見可能性が高いとは言い難い状況である。

なお、インドネシアの法制度は日本と同じ大陸法系であり、その源流は日本と類似する。インドネシアの民法は、日本の民法とその構成や内容が類似している点が多く見受けられる。いわゆるコモンローの国の人にとっては、インドネシアの民法は直ちには理解し難いものであるようであるが、日本人にとっては最初の理解は早く進むように思われる。

#### 3 法改正のスピードが遅いこと

インドネシアは多種多様な民族、文化が存在するが、民主主義国家である。もっとも、多種多様な民族、文化が存在することも原因してか、立法機能が十分とはいえない。時代に即した法改正が十分になされないため、新しい問題が生じても、それを古

無断転用・公表等のご遠慮ください。

い法律を文理解釈することで解決することを検討しなければならないこととなる。

## II インドネシアの不動産法制度

### 1 インドネシアにおける不動産の概念

インドネシア民法499条は、「物」概念を、「本法において物とは所有の対象となるべき全ての財貨及び権利をいう。」と規定している。一方、英語では、「The law interprets as property all goods and rights which can be the subject of property.」と翻訳されており、これを直訳すると、「法は、propertyの対象となり得る全てのgoods及び権利を、propertyと解釈する。」となり、トートロジーになっているようにも思われる。いずれにせよ、インドネシア民法499条上は、「物」の対象に、手に触れることのできる物のみならず、法律上の権利も含まれていることが、特徴的であると考えられる。

その上で、インドネシア民法504条は、その「物」に「不動産」も含まれるとし、さらに、インドネシア民法506条は、「不動産」を、「土地及びその上の建物、風(水)車、根によって土地に定着している樹木及び農作物、未伐採の木材、敷地又は建物に固定されている全てのもの、用途による不動産、一般に不動産所有者が永続的に使用するために不動産に所属せしめた全てのものなど」と規定している。したがって、インドネシアにおける「不動産」の対象にも、法律上の権利も含まれていると考えられる。

### 2 インドネシアにおける土地の概念（インドネシア憲法との関係）

インドネシア憲法33条3項は、「土地、水及びこれらの中に含まれる天然の富は、国家がこれを管理し、人民を最大限繁栄させるためにこれを利用する」と規定する。この規定からすると、仮に、私人が土地に関する権利を有していたとしても、その私人が完全に排他的にその土地に関する権利を利用することができるものではなく、「人民を最大限繁栄させるため」という目的に従った国家による管理という制限を受けるものと考えられる。インドネシアは民主主義国家であるものの、土地に関する権利については、共産主義的な考え方が適用されているようにも見受けられる。

もっとも、インドネシア憲法33条3項が述べているのは、あくまでも「国家がこれを管理」することであり、国家が「所有」というものではない。インドネシアの土地の所有権(hak milik)を保有することができるのは、原則としてインドネシア国籍の個人のみであり、国家ではない。

### 3 土地の権利の種類

インドネシアの不動産に関する基本的な法律は、農業基本法であり、その農業基本法16条1項は、土地の権利の種類を以下のとおり規定している。

無断転用・公表等のご遠慮ください。

(1) 所有権 (hak milik)

所有権は、土地について保有することができる最も強く完全な権利である。

所有権は、インドネシア国籍を有する自然人及び国家が別途定める法人しか保有することができない。所有権がインドネシア国籍を有する自然人のみに認められたのは、オランダ植民地支配時代にオランダ人により取得された所有権を、インドネシア人に取り戻そうとしたことも背景にあると想像される。また、二重国籍を有する者も所有権を保有することができないとされ、それは、主には、華僑を排除することを目的としているものとされている。

農業基本法26条は、所有権を直接的又は間接的に所有権の保有が認められているインドネシア国籍を有する自然人等以外に対し移転することを目的とする、売買、交換、贈与、遺贈、その他の法的行為を無効としている。インドネシア国籍を有する者の名前を借り、土地の所有権を取得しようとする、いわゆるノミニースキームは、同条項に違反し、無効とされるリスクが相当高いものと考えられる。

(2) 事業権 (hak guna-usaha)

事業権は、農業、漁業又は畜産のために土地で事業（耕作等）を行うことができる権利である。事業権を保有することができるのは、インドネシア国籍を有する私人及びインドネシア法に基づいて設立されたインドネシア法人である。

(3) 建設権 (hak guna-bangunan)

建設権は、土地の上に建物を建設し、その建物を所有する権利である。建設権を保有することができるのは、インドネシア国籍を有する私人及びインドネシア法に基づいて設立されたインドネシア法人である。

(4) 利用権 (hak pakai)

利用権は、土地を利用又はそこから得られる生産物（果実）を収受することができる権利である。

(5) 借地権 (hak sewa)

借地権は、他人が所有する土地の上に、賃料の支払いと引き換えに建物を建設することができる権利である。借地権を保有することができるのは、インドネシア国籍を有する私人、インドネシアに居住する外国人、インドネシア法に基づいて設立されたインドネシア法人、及び、インドネシア国内に駐在員事務所を有する外国法人である。

(6) その他の権利

その他には、開拓権 (hak membuka-tanah)、森林収益権 (hak menungut-hasil-hutan)、水利権 (hak guna-air)、漁業権 (hak pemeliharaan dan penangkapan ikan)、空間利用権 (hak guan-ruang-angkasa)、宗教的及び社会的目的のための土地に係る

無断転用・公表等のご遠慮ください。

権利 (hak-hak tanah untuk keperluan suci dan social) が存在する。

#### 4 建設権の延長、更新の可否

前記3の各権利のうち、外国法人の現地法人がその事業のために取得する権利は、通常、建設権である。

建設権の期間は最長30年であり、その後、建設権保有者は、最長20年間の延長を申請することができる。そして、さらに、最長30年の更新が認められ得る。すなわち、合計すると、建設権は、80年間認められ得る権利である。国家土地庁が、その延長や更新をするか否かの判断をするところ、その基準は法律上明記されているものの、必ずしもその基準は明確とはいえず、国家土地庁による裁量の余地を多分に残している。しかも、インドネシアにおける不動産投資は、1990年代から本格化したため、その最初の段階で設定された建設権についてようやく最初の延長の申請がなされている状況であり、更新の申請まで至っていない。したがって、外国法人からすると、建設権の延長や更新が認められるのか否かが重要であるにもかかわらず、その点に関する予測可能性は高いとは言い難い。

もっとも、今回の現地調査で、現地弁護士や国家土地庁にインタビューをしたところ、延長が拒否された事例は見聞きしたことはないという回答であった。したがって、現状においては、少なくとも、延長は、国家土地庁により自動的に認められていると言ってよいと考えられる。また、更新については、今回の現地調査でも、その手続自体が申請された事例を確認することはできなかったが、現地弁護士や国家土地庁は、更新を延長と特段別に捉えている様子はなく、更新も当然自動的に認められるだろうという認識であった。

このような状況であることから、インドネシアの不動産マーケットでは、建設権は、所有権に並ぶ重要な権利として売買の対象となっており、今回の現地調査で、現地弁護士及び不動産業者にインタビューしたところでは、建設権の残期間によりその価格が変動することはないとの回答であった。

しかし、この状況は、現在のインドネシア政府が、外国投資に寛容な姿勢であることが基礎となっていると考えられ、政権が交代し、外国投資に対する姿勢が慎重なものになった場合には、延長、更新が認められにくくなるということは考えられる。

#### 5 抵当権

所有権 (hak milik)、事業権 (hak guna-usaha)、建設権 (hak guna-bangunan) 及び利用権 (hak pakai) には、抵当権を付することができる。抵当権は、土地証書作成官 (PPAT) が作成する抵当権設定証書により設定され、国家土地庁における登記を要する。

既に発生している債権のみならず、将来債権も、抵当権の被担保債権に含まれてい

無断転用・公表等のご遠慮ください。

る。法令上は、その債権の内容に限定はないが、実務上、貸付債権しか被担保債権として認められていない。

## 6 土地証書作成官 (PPAT)

インドネシアでは、不動産取引について、土地証書作成官 (PPAT) の役割が重要である。土地証書作成官 (PPAT) が、登記を管轄する国家土地庁との調整業務をする。

土地証書作成官 (PPAT) は、弁護士とは異なる資格で、弁護士が土地証書作成官 (PPAT) の資格も有することは通常ない。また、土地証書作成官 (PPAT) は、各地区で分かれており、例えば、ジャカルタの土地の権利に関する業務は、ジャカルタの土地証書作成官 (PPAT) しか取り扱うことができない。

## 7 土地の賃貸

インドネシアにおいて、外国企業が工場、倉庫等を使用するためには、建設権 (hak guna-bangunan) を取得する場合は最も多い。もっとも、建設権の取得には多額の資金が必要となることもあり、最近では賃貸スキームが採用されることも多くなっている。特に、最近では倉庫の需要が高まっているところ、デベロッパーが大型の倉庫を建設し、その倉庫の一部を、事業会社に賃貸することがよく見受けられるようになっている。事業会社は、倉庫の建設前に、その仕様についてデベロッパーと協議し、自己の事業目的に合った仕様の倉庫を建設させ、その賃貸を受けることで、多額の資金の拠出を必要とすることなく、倉庫の使用を開始することができるというメリットがある。

## 8 不動産情報

今回の現地調査において、インドネシアの不動産コンサルタント会社の PT. COLLIERS INTERNATIONAL INDONESIA を訪問し、インドネシアにおいて外国企業が不動産情報をどのように得るのが望ましいか調査した。外国企業が使用する工場、倉庫等の多くは、特定のデベロッパーが開発した工業団地であることが多く、外国企業は、そのデベロッパーに直接コンタクトを取って、使用可能な工場、倉庫等の有無やその条件を取得して、検討をしていることが最も典型的であるとのことであった。もっとも、個別に各工場団地のデベロッパーにコンタクトを取ることは手間であり、比較検討が容易ではない場合もあることから、PT. COLLIERS INTERNATIONAL INDONESIA のような不動産コンサルタント会社にコンタクトを取り、複数の工場団地に関する情報を取得することも有意義な方法であると思われる。

## 9 国家土地庁

国家土地庁は、土地の調査、マッピング、ゾーニング等をし、その土地の登記を管理しており、インドネシアの不動産実務において果たす役割は非常に大きい。今回の現地調査においても、国家土地庁を訪問し、意見交換を行った。当方からの質問事項に対して、国家土地庁から御回答も頂いた。実務的にも非常に参考になる情報が多く

無断転用・公表等のご遠慮ください。

含まれているため、共有させていただく。

(1) マッピング、ゾーニング等について

質問：

貴庁は、1988年に設立されてから、各地区の監督庁と協力をして、土地の調査、マッピング、ゾーニングをしてこられていると理解している。については、貴庁がマッピング、ゾーニングを完了した率等、それらの業務の現在の状況を御教示いただきたい。また、貴庁が、その率に関して、毎年、年間目標を設定しているか否かも御教示いただきたい。

回答：

インドネシアにおける土地登記プロセスは、2つの方法で実施される。一つが、単発的な方法で、もう一つが、計画的な方法である。単発的な方法では、各地区の登記官がそれぞれの土地に対し個別に行っているもので、計画的な方法は、土地登記プログラムにより計画的に行われているものである。インドネシアの土地区画の合計数は、約1億2600万であると想定されている。現時点までで、そのうち、約1億110万区画が登記済みで、8270万区画が認証済みである。2017年に、PTSLという完全計画的土地登記(Complete Systematic Land Registration)プログラムが導入された。PTSLは、インドネシアにおける土地登記を促進することを目的としている。PTSLが2017年に導入されて以降、登記される土地の数は、PTSLが導入される前と比較すると5倍の速さで劇的に増加している。PTSLのロードマップが策定されており、毎年、土地区画の登録数の目標を設定し、2025年までに全ての土地区画の登記を実現することが計画されている。

土地証書は、いくつかのステージにより発行される。測量プロセスから始まり、法的データの調査をし、証書の発行がなされる。測量プロセス及び法的データの調査において、土地局は、現地調査に加えて権利書類に関するデータの確認を行う。その2つのプロセスにおいては、隣地区画の所有者及び現地の村の行政官も関与する。それは、空間的、かつ、法的に正確な土地データを取得することを目的としている。それでもなお、土地区画の境界に関するマーキングに対する理解が不十分であること等、いくつかの障害に直面することもあり、それらが、将来の土地紛争に繋がっている。いくつかの境界に関するマーキングによる土地紛争は、不明確な土地境界、土地境界の一方向的な移動、所有権の重複により引き起こされている。土地紛争の数は、毎年の土地証書の数と比較をすれば、小さいものである。

年	土地紛争の数	土地区画認証の実現数
2017	3,974	5,402,950
2018	6,550	9,378,496

無断転用・公表等のご遠慮ください。

2019	8,046	11,286,963
2020	6,520	7,191,198
2021	5,177	1,182,172
2022	6,095	7,182,661
合計	36,362	51,624,440

(2) 建設権 (hak guna-bangunan)

質問：

建設権 (hak guna-bangunan) が、その他の土地の権利の中でも、日本企業を含む外国企業にとっては最も重要な権利であると理解している。ついては、①所有者と建設業者又は占有者との間の私的な合意により私的に所有されている土地に対し、建設権を創設すること、及び②建設権の現在の保有者からその取得を意図している新しい当事者に対し移転することに関する、それぞれの手続の概要を御教示いただきたい。

回答：

所有権の対象となる土地に関する建設権は、土地の所有者と建設権保有者との間の合意により、土地証書作成官 (PPAT) が作成する証書と共に設定される。建設権は、最大30年間認められ、延長が可能である。建設権の申請要件は、以下のとおりである。

- ① 申請者の証明書、又は申請者及び権限のある代理人の証明書
- ② 申請者が法人の場合は、権限のある監督庁による認証、Online Single Submission (OSS) 又は会社登記証書 (TDP) と共に、設立及び最新の修正の証書
- ③ 土地証書作成官 (PPAT) が作成した建設権を付与する証書
- ④ 土地区画地図
- ⑤ 土地割当及び土地使用計画書類
- ⑥ フラットユニットが設定された建設権の申請に関しては、適切機能証明 (Certificate of Proper Function)
- ⑦ 税務証明書

権利保有者としての要件を満たさなくなった建設権保有者は、1年以内に、建設権を放棄又はその要件を満たす第三者に対し譲渡しなければならない。もしその期間内に放棄又は譲渡されない場合、その権利は法律により無効となり、取り消される。

土地の権利の譲渡の要件は、以下のとおりである。

無断転用・公表等のご遠慮ください。

- ① 申請者の証明書、又は申請者及び権限のある代理人の証明書
- ② 申請者が法人の場合は、権限のある監督庁による認証、Online Single Submission (OSS) 又は会社登記証書 (TDP) と共に、設立及び最新の修正の証書
- ③ 土地権利証書
- ④ 土地使用書類
- ⑤ 以下の点を含む書類
  - 権利取得予定者が良い評判 (good reputation) を有していること
  - 権利の取消しを受けたことがないこと
  - 会社犯罪に関与したことがないこと
  - 銀行セクターにおけるブラックリストに載ったことがないこと
  - 対象土地が放棄地 (Abandoned Lands) の予定地に決定されたことがないこと

質問：

通常、それらの手続を完了するには、どの程度の時間を要するか御教示いただきたい。

回答：

1 件のみの申請記録では、建設権は 76 営業日で付与される。もし、同じ日に 3 件を超える申請を受理した場合、その期間は 30% 長くなる。

質問：

それらの手続において申請者がする最も多い間違いはどのようなものか、御教示いただきたい。

回答：

建設権を設定又は譲渡するための条件としての必要書類が完全でないことなどが、手続上の問題としてある。加えて、土地の権利の対象物の状況が変わることも、特に、建設権の延長及び更新の手続においては、障害となる。そのような場合、再調査、再測定が必要となる。もし、建設権保有者が依然として権利保有者としての要件及び土地所有者との合意を充足しているのであれば、建設権は延長又は更新される。

### (3) e-Mortgage System

質問：

貴庁は、2019年に、電子抵当権システム (e-Mortgage System) を開始しておられます。電子抵当権システムは、当初想定されていたとおりよく運用されているか、御教示いただきたい。また、電子抵当権システムがより効率的なものになる

無断転用・公表等のご遠慮ください。

ために改善すべき事項があれば、御教示いただきたい。

回答：

電子抵当権システムは、電子統合抵当権サービスのために、行政規則及び技術的指導に基づいて運用されるシステムであり、現在のところ、よく運用されている。しかし、当庁は、電子抵当権システムのレビューと改善を継続し、電子抵当権システムがより効率的に運用されるよう、また、まだ運用ができていない事項についてもカバーできるようにしていきたいと考えている。

#### (4) 関係書類の閲覧手続

質問：

貴庁は、土地に関する多種多様な情報及び書類を取り扱っておられる。もっとも、貴庁は、貴庁に登録されている情報及び書類を、土地の所有者のみに開示しているとお伺いしている。土地の所有者以外の第三者がそれらの開示請求ができる可能性はないのか、御教示いただきたい。

回答：

電子土地情報サービスは、現時点においては、利害関係人のみアクセスすることができる。それは、土地データ、特に、対象物に関するデータは、電子土地情報サービス及び公情報サービスに関する土地空間計画省／国家土地庁の規則によって、公情報から除外されているからである。近い将来、同省は、土地情報の収益化に関する規則を改訂することにより、利害関係人の定義を拡大することを企図している。それまでは、土地登記に関する空間及び文字データが必要な者は、[bhumi.atrbpn.go.id](http://bhumi.atrbpn.go.id) のウェブサイトからアクセスすることができる。

#### (5) 電子土地証明システム

質問：

貴庁は、2021年に、電子土地証明システムを導入した。それぞれのサービスで取得できる情報を簡潔に御教示いただきたい。電子土地証明システムについて、現在、何らかの問題があったり、最近のアップデートがあったりすれば、御教示いただきたい。

回答：

- ① 電子抵当権：抵当権の登記を保存することに関するサービスで、債権者及び債務者に対し法的安定性を提供することを目的としている。このサービスは、貸主及び抵当権者（＝債権者及び債務者）がアクセスすることができる。
- ② 土地登記証明（SKPT）：物理的データ及び法的データに関する書面情報や、その他の土地区画に関する記録（紛争、差押え、抵当権等）を取得するためのサービス。

無断転用・公表等のご遠慮ください。

- ③ 土地証明チェック：土地証明書及び土地記録に関する物理的データ及び法的データの適切性を決定することを目的とするサービス。このサービスの目的は、(a)物理的データ及び法的データ（それに加えて、土地証書作成官（PPAT）の証明書又はその他の権利を創設するフレームワークに関する証明書の権威）が正しいことを確認すること、(b)物理的データ及び法的データ（それに加えて土地の状況）に関する情報を検索することである。

電子土地情報サービス（土地証明チェック及び土地登記証明（SKPT））は、土地区画の所有権又は監督官庁からの譲渡レター又は合意レターを示すことができる利害関係人のみが、アクセスすることができる。電子土地証明プログラムは、現在もなお発展途上である。最初の電子証明書のトライアルが2021年に実施された。その最初のトライアルを踏まえて、更なる評価及び改善が実施されている。主要な懸念のうちのひとつは、電子土地データのクオリティである。現在、土地空間計画省／国家土地庁が、デジタルトランスフォーメーションを実施し、土地データのクオリティを向上させ、電子証明システムを開始するための確実な電子システムを提供することを企図している。

### Ⅲ おわりに

インドネシア人は、親日家の方が多い。その要因はいくつか言われているが、歴史的に大きいのは、インドネシアがオランダ植民地から解放されることに、日本が一助を担ったことであると言われている。アジア諸国の中で、植民地の歴史を経験したことがないのは、タイと日本のみで、植民地の歴史を経験したことがない日本にとっては、「植民地化」というものがいかに大きなことか肌で感じられていないが、「植民地化」は、その国を根底から変えるほどの大きな影響を及ぼすものであると思われる。法律の分野においても、その「植民地化」の影響は大きく、既に述べたとおり、インドネシアはオランダ法の影響を強く受けている。一方で、これも既に述べたとおり、インドネシアは多民族国家であるがゆえに、慣習法の存在も大きく、それは、いかにオランダによる「植民地化」がなされたとしても、消えることはなく、特に、不動産法制においてはその影響が今でも強く残っている。そのことが、法制度として曖昧、かつ、予測不可能な部分を生んでいると思われるが、逆に、それがダイナミズムを生み出しているとも思われる。

今回の調査においては、インドネシア法を専門としておられる弁護士平石努先生、Hutabarat Halim & Rekanの弁護士Pheo M. Hutabarat先生には、多大なる協力をいただいた。それに加えて、PT. COLLIERS INTERNATIONAL INDONESIA、国家土地庁（BPN）の皆様に対しても、心より感謝申し上げたい。

無断転用・公表等のご遠慮ください。

〔主な参考文献〕

- 島田弦編著『インドネシア：民主化とグローバリゼーションへの挑戦』（旬報社、2020）  
第2章〔平石努〕
- 西村あさひ法律事務所編『インドネシアのビジネス法務』（有斐閣、2018）
- 田原直子＝岩井久美子＝金子広行『インドネシア法務ハンドブック（第2版）』（中央経済社、2017）

〔ヒアリング訪問先一覧〕

- PT. COLLIERS INTERNATIONAL INDONESIA (Michael D. Broomell 氏 (Managing Director)、  
Bagus Adikusumo 氏 (Senior Director)、Kenichirou Matsuhisa 氏 (Director))
- HUTABARAT HALIM & REKAN (Pheo M. Hutabarat 氏 (Senior Partner)、Bunga Fitri  
Wijayanti 氏 (Partner)、M. Fathan Nautika 氏 (Partner) 等)
- 国家土地庁 (BPN) (Dony Erwan B. 氏 (Head of Planning and Cooperation Bureau) 等)

無断転用・公表等のご遠慮ください。

### 第1節 概要

#### I 本稿の目的

本稿は、ラオス人民民主共和国における不動産に関する制度と取引状況を扱うものである。内容については、日本で既に得られている情報、2023年7月26日において実施された事前講演<sup>1</sup>、2019年に実施された登記関連法制実務に関する調査（以下「19年実務調査」という。<sup>2</sup>）、今回2023年3月1日から3日にかけてラオスの首都ビエンチャンで実施された現地調査（以下「23年現地調査」という。）及び2023年10月26日に行われたシンポジウムでの報告<sup>3</sup>をもとにその状況を紹介及び検討するものである。23年現地調査の訪問先はIの末尾参照。

ラオス人民民主共和国に対して、日本は法整備支援事業として2001年より様々な協力活動を行っている。その中でも、今回の不動産に関連する支援事業として、民法典の起草を指摘しうる。民法典は、2018年12月6日に草案が議会を通過し、2020年5月27日よりその施行がなされている<sup>4</sup>。この民法典は、ラオス側が起草し、その内容を日本側との議論に基づいて法案として作成されたものである。

しかし、民法典における不動産に関する規定は、実体法として概要を示すにとどまっているところもあり、具体的な内容、すなわち不動産の種類や登記<sup>5</sup>の方法等は、土地法やそれらに関連する首相令などでも規定がなされている。これに関連し、民

---

<sup>1</sup> 法務省法務総合研究所国際協力部において、入江克典弁護士より「ラオスにおける不動産法制と実務」とのテーマで実施された。入江氏は元 JICA 国際協力専門員・元 JICA ラオス長期派遣専門家であり、民法典起草・運用、登記、労働法、教育研修改善などに関与された。

<sup>2</sup> 詳細については、松尾弘・大川謙蔵「ラオス登記関連法制実務に関する調査」（2020）、法務省法務総合研究所国際協力部（ICD）HP、[https://www.moj.go.jp/housouken/houso\\_houkoku\\_laos.html](https://www.moj.go.jp/housouken/houso_houkoku_laos.html)（脚注においては「19年実務調査」とする）。

なお、19年実務調査の法律情報は民法典施行前のものであり、民法典法案が議会通過後に修正され、かつ土地法の施行前の状況であることことから、一部の条文につき報告書内の条文数と内容が、現在のものとは異なるところがあることに留意が必要である。

<sup>3</sup> シンポジウムは、アリストトル・デイビッド、本間拓洋、及び大川謙蔵で担当した。デイビッド氏は、フィリピン出生でありマレーシアに本店を有する ZICO 法律事務所のラオスブランチの所長である。フィリピンとオランダで法律を学び、2005年にラオスの外国法登録弁護士として登録をしている。

<sup>4</sup> ラオスに対する法整備支援の状況等については、法務省法務総合研究所国際協力部（ICD）のHPにおいてICD NEWSの形で紹介されている。

[https://www.moj.go.jp/housouken/houso\\_houkoku\\_laos.html](https://www.moj.go.jp/housouken/houso_houkoku_laos.html) を参照。筆者（大川）も2014年時より起草議論に参加したことから、その視点からも一部記載を行っている。

<sup>5</sup> 本稿では、登記と登録について便宜上「登記」という表現で統一している。

法典は司法省の所管であり、法整備支援のカウンターパート先でもある。司法省以外のカウンターパートには、最高人民裁判所、検察庁及びラオス国立大学がある<sup>6</sup>。しかし、土地法は天然資源環境省の所管であり、民法典の起草と直接に連動はしていない。それゆえ、両者の内容が一部異なることもあることから、土地に関する法状況については、民法典だけでなく土地法やその関連法規についても、それぞれに確認が必要となる。なお、それらの訳文自体は、現在では国際協力機構（JICA）のサイトにおいて紹介もなされている<sup>7</sup>。不動産取引に関連する情報は民法典起草時における議論や、これまでの現地での調査等により内容が明らかにされてきているところも多い。しかし、ラオスの法令等の内容が明らかとなったとしても、後述するように、実務の事情がそれらと一部において異なることもこれまでの調査から散見されている。それゆえ、本稿では、23年現地調査及びシンポジウムの内容で得られた情報を踏まえて、現状で得られているラオスの土地制度の概要を示すものである。

本稿では、2024年1月31日までに確認できた情報を扱うものの、調査しきれていないものも多い。それゆえ、これらの内容自体も今後検証が必要となるといえるが、これまでの知見とともに今後のラオスの事情を見通すための一助となることを目的とするものである。<sup>8</sup>

なお、本稿は、ラオスにおけるこれまでの調査の経験なども盛り込んでいることから、他の3か国と異なり、第1節においてラオス及び本稿の概要を示し、第2節においてシンポジウムでのデイビッド氏の報告を基本としつつ、項目の一部順序入替え及び内容の補足をした上で、適宜調査内容を示すという形式となっている。民法典成立の背景等を記載していることから、他の3か国に比べ、多少分量は多くなっている。

#### （ビエンチャン 23年現地調査の状況）<sup>9</sup>

・ 2023年3月1日

① JICA ラオスオフィス（本部）

② JETRO ラオス事務所

③ Jpak Property Co., Ltd.

④ Nilan Real Estate sole Co., Ltd

<sup>6</sup> これら以外に、起草メンバーには外務省所属者なども存在していた。

<sup>7</sup> JICA がラオスにおいてこれまで実施してきた法整備支援事業に関連し、幾つかの法令が仮のものとして日本語に翻訳されている。JICA の HP における「ラオス六法日本語版」[https://www.jica.go.jp/Resource/activities/issues/governance/portal/laos/six\\_codes.html](https://www.jica.go.jp/Resource/activities/issues/governance/portal/laos/six_codes.html) を参照。本稿では、上記 JICA 訳とともに、英語に公表されているもの（非公式訳）も参照している。

<sup>8</sup> 本稿では、冒頭で述べた対象を中心に取り扱っている。しかし、それ以外のもので、内容として重要なものは注で取り扱っていることをここで断っておく。

<sup>9</sup> 23年現地調査は、本間拓洋、大川謙蔵に加え、阿讚坊明孝氏（JICA ラオス法整備支援プロジェクト・オフィス専門家、弁護士）の同行及び協力を賜った。

無断転用・公表等のご遠慮ください。

・2023年3月2日

① 天然資源環境省（ビエンチャン）

② 人民最高裁判所

③ ZICO Law(Laos)Sole Co., Ltd.

④ Nililham Legal Co., Ltd.

・2023年3月3日（帰国日）

① JICA 法整備支援プロジェクト・オフィス

② Rajah & Tann (Laos) Co., Ltd.

## II 国情

ラオスは、面積が24万平方キロメートル、人口約744万人（2022年）、首都はビエンチャン（ビエンチャン市）、ラオス語が使用され、1人当たりGDPは2,047米ドル（2022年：推計値）とされている。2020年、2021年、2022年につき、実質GDP成長率は-0.5、2.3、2.5、消費者物価上昇率は5.1、3.8、23.0とされている<sup>10</sup>。産業の割合（2021年）は、サービス業（GDPの約38%）、農業（約16%）、工業（約34%）、製品及び輸入に係る税（約12%）となっている<sup>11</sup>。

ラオスは、1899年に仏領インドシナ連邦に編入され、日本による占領時代を経て、1949年にフランス連合の枠内で独立し、最終的に1953年10月22日のラ仏条約により完全に独立を果たした。その後、内戦を経て、1975年12月に現在の社会主義国家としてのラオス人民民主共和国が成立した<sup>12</sup>。1986年の第4回人民革命党大会で「新思想」（チンタナカーン・マイ）が採択され、市場経済化を進めている。それゆえ、法制度的には大陸法、特にフランス法の影響があるものの、社会主義法の影響も強い。

1997年にASEANに加盟、2013年にWTOに正式加盟を実現している。それにあわせて、銀行制度、税制改革、経済構造の変更などにも着手し、さらに取引に関連する法律の制定及び調整を行うこととなった。その一環として、前述の民法典の起草支援などの基本法分野について、日本により様々な協力がなされることとなった。

土地に関連する行政区画としては、大きな単位から県（又は首都ビエンチャン）、郡及び村から構成されている。不動産取引を行うに当たり、重要となる行政区画が村である。村では、村長の指揮の下で紛争の解決、土地の管理に関する活動が行われている。土地売買などにおいても村長の署名が必要になるなど、不動産取引につい

<sup>10</sup> 日本貿易振興機構（JETRO）ビエンチャン事務所「ラオス概況・基本統計」  
[https://www.jetro.go.jp/world/asia/la/basic\\_01.html](https://www.jetro.go.jp/world/asia/la/basic_01.html)（2024年1月20日閲覧）。一人当たりGDPとしてIMF、消費者物価上昇率としてラオス計画投資省統計センター、実質成長率としてアジア開発銀行が出所として示されている。

<sup>11</sup> 外務省HP「ラオス人民民主共和国基礎データ」

<https://www.mofa.go.jp/mofaj/area/laos/data.html#section1>（2024年1月20日閲覧）

<sup>12</sup> いわゆるホーチミンルート周辺では、現在でも地下での不発弾の問題がよくあるとのことである（23年現地調査による聞き取り）。

て村及び村長が大きな役割を果たしている<sup>13</sup>。土地に関連する村の業務内容（権利義務）として以下の規定が置かれている（土地法 171 条：第 2 節 I 参照）<sup>14</sup>。具体的な内容等は、後に個別のところでは記載をする。

- ・土地関連法令を実施すること（同条 1 号）
- ・村内における土地台帳データ（土地台帳については後述）又は土地使用統計を収集すること（同条 2 号）
- ・土地の経緯（来歴）、文書、契約その他土地に関する文書の承認をすること（同条 3 号）
- ・土地紛争の解決に参加すること（同条 4 号）
- ・土地類型の転換及び土地使用目的の変更などの土地使用権の管理をすること（同条 5 号）
- ・定期的に土地関連業務の報告書を準備し、郡の天然資源事務所（局）及び郡の行政機関に対して報告すること（同条 6 号）
- ・法律に従い、その他の権利を行使し、かつ義務を履行すること（同条 7 号）

## 第 2 節 不動産法制

### I 制度の概要

#### 1 関連法令

土地制度に関連する法令として、民法典成立前のものも含めて、以下のものが挙げられる。※については、民法典に取り込まれているものであるが、全ての条項が取り入れられているわけではないことに注意が必要である。<sup>15</sup>

- ・憲法（1991 年。2003 年、2015 年改正）
- ・所有権法（1990 年。財産権法ともいわれる） ※
- ・公証法（1990 年。2022 年改正）
- ・契約履行担保法（1994 年。2005 年改正） ※
- ・土地法（1997 年。2003 年、2019 年改正：以下「土地法」という。）<sup>16</sup>
- ・土地に関する法的行為の登記規則（2007 年） ※
- ・2005 年契約履行担保法の実施に関する首相令（2011 年） ※
- ・投資促進法（2009 年。2016 年改正）

---

<sup>13</sup> 「19 年実務調査」5 頁。

<sup>14</sup> 条文上は、「村における天然資源環境部門」とされているが、各村でどの程度具体的に行政分野が明確に区分されて、実施されているかについては未確認である。

<sup>15</sup> 民法典成立以前のラオスの不動産法制の概要を示すものとして、村上暢昭編（藪本雄登・内野里美執筆）『メコン諸国の不動産法制』大成出版社（2017 年）248 頁以下も参照。藪本・内野両氏により、ONE ASIA LAWYERS 又は JETRO の HP 等から法律情報が発信されている。

<sup>16</sup> 本稿では、特に断りのない限り、19 年版の土地法を扱う。

- ・国有地賃貸借又はコンセッションに関する首相令（2009年）
- ・国有地賃貸借又はコンセッションに関する首相令の施行に関する通達（2010年）
- ・民法典（2020年施行：以下「民法」という。）
- ・国有地における利得税及び賃料又はコンセッション料に対する投資促進政策に関する通達（2021年）
- ・土地権原登記に関する通達（2022年）
- ・土地関連事業に関する決定（2022年）
- ・土地評価に関する通達（2023年）

土地法は、アメリカ(USAID)、ドイツ(GTZ、現在のGIZ)、オーストラリア(AUSAID)の支援により起草され、2003年の改正において、土地登記の管理が財務省から天然資源環境省<sup>17</sup>へと移管されている<sup>18</sup>。その後、2020年5月27日以降に施行された民法典が土地関係を規律する基本法典となっている<sup>19</sup>。民法典自体は、これまでの法律を取り込む形で起草されているものの、これまでの規定から改正されている部分及び新たに起草された部分もあり、かつ取り込まれていない規律もある。民法は、原則としてこれまでの実務を維持する形で起草されていることから、旧法にしかない部分は、今日でも法内容として適用される可能性もある<sup>20</sup>。それゆえ、本稿では、土地取引に関連すると思われる旧来の規定についても必要に応じて記述を行う。

## 2 所有権制度の概要

ラオスは社会主義国家であることから、土地所有権は国家が有する（2015年憲法17条2項<sup>21</sup>、民法260条、土地法3条1項）。所有権は、民法典において以下のように四つに分類されている（民法261条）。

- ・国家所有権（民法262条以下）

<sup>17</sup> 2023年3月の調査結果及び同年10月のデイビッド氏のシンポジウム報告に基づいても、コンドミニアムの登記手続に関する明文規定がなく、その権利関係証書の発行は天然資源環境省ではなく、財務省が行っているという状況である。後述IV参照。

<sup>18</sup> 「19年実務調査」6頁。

<sup>19</sup> 土地法も、前掲注7で仮訳が確認できる。本稿の内容は英語版との対比を行っている。

<sup>20</sup> ラオス民法典の起草経緯や概要は、入江克典「ラオス民法典の概要（総論）」ICD NEWS79号（2019）29頁以下、同「ラオス民法典の概要（各論）」ICD NEWS80号（2019）78頁以下、同「ラオス民法典の立法過程」ICD NEWS84号（2020）65頁以下参照。

<sup>21</sup> 2015年憲法17条2項「土地、鉱床、水域、空域、森林、水生動物、野生動物、その他の天然資源については、国家共同体の所有に属し、国家が法律に従い代理として全国統一的にそれを庇護する。」。憲法自体は1991年に施行され、そこで私的所有権制度自体は認められているものの、当時より土地は国有とされている（1991年憲法15条、2003年憲法16条、17条）。訳文については、川村仁「2015年ラオス憲法改正の要点」ICDNEWS68号（2016）55頁以下参照。

- ・ 集団所有権（同法 268 条以下）
- ・ 自営所有権（同法 272 条以下）
- ・ 民間所有権（同法 274 条以下）

国家所有権について、「国家は、国家の全ての物について、唯一の所有権者であるが、当該物は国家機関の管理下に置かれる」（民法 260 条 1 項）とされ、国家所有の対象として、社会の物質的・技術的基盤となるもの（工場、交通手段、通信設備など）、及び国家機構がその活動に使用するもの（自動車、知的財産など）、並びに土地、鉱物、水などが挙げられている（同条 2 項）。それゆえ、土地については、その使用権のみが譲渡されるという構成となる（土地法 3 条 2 項）。土地使用権の対象は、土地表面のみであり、土地の深層部及び表層部の天然資源は国家のものとする（土地法 3 条 5 項）。

土地は国有であり、所有権者の有する権能は以下のものとされる（民法 250 条）。

- ・ 占有権
- ・ 使用権
- ・ 収益権（果実取得権）
- ・ 処分権

土地使用権の具体的内容は土地法に規定されている。それによると、個人の土地使用権とは、「土地に関して適法な土地権原証書を有するラオス国民の土地使用権」のこととされ（土地法 4 条 8 号）、法人及びラオス国民による組織の土地使用権とは、「法律に基づき発行された土地権原証書を有する法人又はラオス国民による組織の土地使用権」（同条 9 号）として定義されている。

土地使用権取得者は、以下の権利を有する（土地法 133 条 1 項）。これらの権利は、ラオスの永住外国人、無国籍者、外国人、ラオスの血を引く外国人及びそれらの者により国家の許可を得て設立された組織についても、後述するような規制の範囲内で同様の権利を有する（同条 2 項）。外国人等の定義については、後述 6 参照。

- ・ 土地の保護権
- ・ 土地の利用権
- ・ 土地の収益権
- ・ 土地使用権の譲渡権
- ・ 相続による土地使用権の承継

### 3 所有権の移転

民法典では、所有権は原則として「物の適法な引き渡し及び／又は受領の時に生じる」とされ（民法 292 条）、契約によりそれより以前に取得させることも可能である（同条 2 項）。登記・登録等が必要なものについては、「既に引き渡されていた

無断転用・公表等のご遠慮ください。

としても登記・登録の日から取得」とされている（同条3項）。土地使用权については、登記が必要な財産であり、土地に関する登記は対抗要件ではなく効力要件であるといえる<sup>2223</sup>。この点、「2007年土地に関する法的行為<sup>24</sup>の登記規則」では、土地登記書を発行された土地につき土地登記管理制度上の登記がなされていない限りその効力を有しないとされていた（規則2.1第1項）<sup>25</sup>。

#### 4 不動産の登記類型及び手続

前述のように、土地使用权は登記が完了した時に移転する。この土地に関する登記については、以下のように四つの形がある（土地法92条）。※は参考情報である（条文に記載があるわけではない）。

- ・ 土地台帳登記                    ※所有権保存登記
- ・ 土地権原証書登記            ※土地権原証書登記により土地権原証書が発行される
- ・ 土地使用权変動登記（土地使用权に関連する活動登記）
- ・ 土地使用权変更登記        ※所有権移転登記

土地使用权の売買等で必要となるのは、土地使用权変更登記であり、賃貸借契約や担保権設定などの場合であれば、土地使用权変動登記がなされることとなる<sup>26</sup>。

---

<sup>22</sup> 1990年所有権法28条では、以下のように規定がなされていた。

「(1) 財産〔権〕の取得は、資産が法律に従い付与される〔引き渡される〕か、受領された際に発生する。〔資産における〕財産〔権〕は、かかる資産の付与又は受領前に締結された契約に基づき取得することもできる。」

「(2) 資産を別の個人に付与することを盛り込んだ契約、又はかかる資産が未だ登記されていない場合、財産〔権〕は、たとえ付与行為が発生していたとしても、登記が完了した際に発行するものとする。」

<sup>23</sup> 物と財産（権）の関係から、ラオスの所有権移転を分析したものとして、「19年実務調査」10頁以下（松尾執筆部分）参照。

<sup>24</sup> この「法律行為」の原語は「ニティカム」であり、この用語は本来、「法律・法令・規則等文書」を指す。この「ニティカム」自体は、タイ法の法律用語としても使用されており、ここでは「法律行為」の意味を有する。ラオス民法典においてこのニティカムは、「法律行為」という意味を有する（持たせる）こととされ、かつ行政などにおいて「法律・法令・規則等文書」という意味も維持されている。ここでの、「2007年土地に関する法律行為の登記規則」は、ラオス民法典が起草される以前のものであり、「法律・法令・規則等文書」の意味で書かれている。その上で、この「登記規則」は「両方の意味を含めて表現されているように思われる」とされている。この点は、非公表であるが、訳文において、訳者である石岡修弁護士（元 JICA ラオス長期専門家）の注が付されている。ニティカム（法律行為）の用語に関して、入江・前掲注20（各論）79頁も参照。

<sup>25</sup> 2007年土地に関する法的行為の登記規則の詳細については、「19年実務調査」15頁以下参照。

<sup>26</sup> 従来の登記実務に関して、「2007年土地に関する法的行為の登記規則」によると、以下のよう示されている。

すなわち、全ての種類の土地に関する取引について、以下の事項の手続が必要とされる。  
①土地に関する契約書又は書類を準備する。②契約日、譲渡した者、受領した者、証人名、土地の所在地、土地権利証書番号、土地の地図番号、面積、支払い金額、移転又は変動における債務等を記載した登記申請資料を作成する。③少なくとも3人の証人が契約当事者、土地が所在する村長又は公証役場の目前で、契約書に署名をする必要がある（同規則3.1）。土

無断転用・公表等のご遠慮ください。

外国人としてラオスの土地に関与するのは、賃貸借やコンセッションといった方法と、担保権の設定であると考えられる。これらの取得方法や設定及び担保について生じる複数債権者への担保設定の問題については、後述の各部分で再度記載を行う。

(1) 土地台帳登記（所有権保存登記）

土地台帳登記とは、各種土地類型に関する土地台帳への統計を集積することであり、かつ活動及び土地使用目的の変更を管理するためのデータベースへ記録することである。土地台帳は法律に従い土地権原登記及び土地使用料の支払いに関する基礎情報として使用される（土地法 93 条 1 項）。

(2) 土地権原証書登記（後述 5 も参照）

土地権利証書登記とは、個人、法人及び組織に土地権原証書を初めて（第 1 刷）発行することであり、これは各種類型の使用の適法性を証するため、並びに全国で統一的に土地の管理及び保護を円滑に行えるようにするためになされるものである。（土地法 94 条 1 項）。

土地権原証書登記は、以下の内容から構成される（同条 2 項）。

- ・ 個人の土地区画計画
- ・ 地積図
- ・ 土地登記書及び土地登記簿
- ・ 各区画の土地登記簿目録
- ・ 土地権原証書

「個人の土地区画計画」とは、調査（測量）済みの区画の情報のことである。ここには、地積図、区画番号、縮尺、土地の位置、区画の寸法、境界標の番号及び隣接する土地区画の番号並びに隣接する道路及び排水路などの情報が含まれる（土地法 95 条）。

「地積図」とは、多数の土地区画を 1 枚の地図にまとめたものであり、地籍図の参照番号及び各土地区画の参照番号並びに土地の境界線、道路及び排水路の

---

地権利証書が発行されている土地について、その使用权の贈与、移転又は土地利用権登記をする場合には、その委任を受けた県／首都、又は郡/中心郡の土地管理事務所申請をする必要がある。その場合、①土地権原証書、②継続的な土地税支払証明書、③個人特定資料 3 つのうち 2 つ（家族登記証・IDカード・写真）、④村長の署名がある住所証明書（12 か月以内発行のもの）、④法人の場合は法人に関する資料を添付する必要がある（同規則 3.2）。この点、その土地権原証書を他人が占有している場合には、土地使用权者は登記申請書を提出することができない。そこで、土地使用权者と土地権原証書を持参した者が登記申請書に署名をしなければならず、土地権原証書を持つ者（債権者など）は土地事務所にそれを持って行き、その通知しなければならない。この場合、申請書に土地事務所に行って通知する者（債権者など）の名称及び住所を書かなければならず、申請書に他人が土地権原証書を持つ理由を書かなければならない（同規則 3.5）。

無断転用・公表等のご遠慮ください。

位置が記載されているものである（同法 96 条）。

「土地登記書」とは、郡の天然資源環境事務所（局）長の署名捺印のある、土地権原登記に基づく情報を順次記録した文書である（同法 97 条 1 項）。

「土地登記簿」は、各村で発行された土地権原証書の土地登記を合冊したものであり、土地の区画数によっては複数の合冊本となりうるものである（同条 2 項）。

「各区画の土地登記簿目録」とは、各村の全ての土地登記簿を体系的に一つに統合整理したものであり、土地の面積、境界、土地区画番号及び土地権原番号の変更を管理するためのものである。

「土地権原証書」については、後述 5 参照。

（地積図：19 年実務調査 90 頁より）



(3) 土地権利変動登記（土地権利に関連する活動登記）

土地権利変動登記とは、土地権利者が賃貸借契約を締結する、担保設定をするという場合に、それらの記録及び認証をすることである（土地法 104 条 1

無断転用・公表等のご遠慮ください。

項)。土地使用権変動登記は、契約当事者及び土地担当官の同席のもと、土地の所在する郡の天然資源環境事務所（局）でなされる（同条 2 項）。

担保設定をする場合において、土地権原証書を単独の債権者への担保設定のために使用するときは、担保登記が終了した後に、土地権利証書の原本を債権者へ引き渡し、債権者がそれを保管することとなる。土地権原証書を複数の債権者への担保設定のために使用する場合には、各債権者の担保登記が終了した後に、その土地権原証書の原本は債権者間の合意に基づき、債権者のうちの誰かが保管する（同条 3 項）。どちらの場合であっても、債務者は土地権原証書を手放すことにはなり、債務の弁済がなされると、証書の返還がなされる（後述 5 も参照）。

担保設定の証明書の発行として、郡の天然資源環境事務所（局）が、申請書を受理してから 3 営業日以内に土地使用変動登記を完了し、かつ契約に従って金銭消費貸借の担保として土地権原証書が行使されたことを公示するため、担保権者及び担保権設定者へ発行するとされている（同条 4 項）。

#### (4) 土地使用権変更登記

土地使用権変更登記とは、新たな土地権原証書を発行することで、元の土地使用権者から新たな土地使用権者へと土地使用権の変更があったことを記録及び認証するものである。この対象として、相続、売買、ジョイントベンチャー資産としての出資、土地使用権の贈与又は寄付、交換、土地使用権の取消し、再取得、法定地役権（相隣関係）又は裁判所の判断が挙げられている（105 条 1 項）。

土地使用権変更登記は、契約当事者及び土地担当官の同席のもと、土地の所在する郡の天然資源環境事務所（局）で実施される。この対象として、1 項のうち、売却、ジョイントベンチャー資産としての出資、土地使用権の贈与又は寄付、土地使用権の交換が挙げられている（同条 2 項）。変更の申請書が受理されてから 5 営業日以内に土地使用権変更登記を行わなければならないとされている（同条 3 項）。

## 5 土地登記に関連する書類

上記 4 で記載したように、不動産を扱う際に幾つかの文書が必要とされる。その中で、登記に関連する書類として以下の土地権原証書及び土地使用証明書が重要となる。

国家は、土地賃貸借、国家の土地のコンセッション、又は期限付き国家配分<sup>27</sup>土

---

<sup>27</sup> 「配分」には、国家による配分マスタープラン及び地方による配分プランがある。前者につき、国家戦略の特長に合わせ国土の 30% を社会経済発展のため及び住宅や生産拠点を建設するために、また、70% を保護地域及び天然資源保全のためとして、各地域を区分け・分類するものである（土地法 12 条 1 項）。後者は、県・郡・村レベルで、国土配分基本計画など

無断転用・公表等のご遠慮ください。

地使用权の購入（これらの制度については後述）により、長期にわたりラオス国内において合法的に居住する者、生計を立てている者及び事業をしている外国人等に対しても、契約及びその関連法に従い、土地使用証明書又は土地権原証書を発行するとされている（土地法 87 条 1 項後段）。

Condominium 証明書に関する法律は、現在作成中のようである（後述Ⅳ参照）。

(1) 土地権原証書（バイターディン）

土地権原証書とは、地使用权を証する唯一の書類である。土地登記書（上記 4 (2) 参照）より同一性をもって複写され、地使用权の変更がある場合には、法律上の要件が満たされた上で変更がなされるまで、その土地に関する恒久的な証拠として地使用权者に一通のみ交付されるものである（土地法 99 条 1 項）。

この土地権原証書には、国家土地権原証書及び個人、法人又は組織の土地権原証書の二種類がある（同条 2 項）。証書の内容及び形式の詳細については、天然資源環境省が定めるとされている（同条 3 項）。この登記は、郡の天然資源環境事務所（局）で実施され、そこで交付されることとなる（土地法 101 条）<sup>28</sup>。

この点、今回のシンポジウムにおいて以下の説明がなされている。すなわち、土地賃貸借契約や担保設定契約がなされる場合、土地権原証書の裏面の付記が重要である。そうでない場合、土地賃貸借契約や担保設定契約の合意状況に従わない者が出てくる危険性がある。不動産を含む担保設定契約について、権原証書の裏面にその担保設定契約を付記した当事者は、後れて担保設定契約を記録した者（複数担保設定の点は、後述Ⅵ 6 参照）、及び担保設定契約を記録していない者に優先することができるのとことである。

(2) 土地使用証明書

土地使用証明書とは、地使用权を証する文書であり、土地配分政策に従い居住及び農耕目的で使用するために、国の関係機関からラオス国民に発行されるものである（土地法 4 条 12 号）。<sup>29</sup>

---

に合致するよう、土地配分計画や天然資源の利用計画などのために、各地域を区分け・分類するものである（同法 13 条 1 項）。

<sup>28</sup> これら文書につき、全国統一した内容で管理するため、「土地登記書及び土地権原証書の印字内容及び書式に関する大臣合意」が 2021 年 2 月 19 日付けで発行しているとされる。ONE ASIA LAWYERS「土地登記書及び土地権原証書の印字内容及び書式に関する大臣合意」<https://oneasia.legal/6518>（2024 年 1 月 30 日最終閲覧）

<sup>29</sup> 土地登記書と土地権原証書の形式、違いについては、日本貿易振興機構（JETRO ビエンチャン事務所）「ラオス投資ガイドブック 2022」[https://www.jetro.go.jp/ext\\_images/\\_Reports/02/2022/286e18ef77bc5c1b/rpla-202203.pdf](https://www.jetro.go.jp/ext_images/_Reports/02/2022/286e18ef77bc5c1b/rpla-202203.pdf)（2024 年 1 月 31 日最終閲覧）15 頁参照。

無断転用・公表等のご遠慮ください。

(個人等の土地権原証書；デイビッド氏提供のもの)

・表面（原文）

ສາທາລະນະລັດ ປະຊາທິປະໄຕ ປະຊາຊົນລາວ  
ສັນຕິພາບ ເອກະລາດ ປະຊາທິປະໄຕ ເອກະພາບ ວັດທະນະຖາວອນ

ກະຊວງຊັບພະຍາກອນທຳມະຊາດ ແລະ ສິ່ງແວດລ້ອມ  
ພະແນກຊັບພະຍາກອນທຳມະຊາດ ແລະ  
ສິ່ງແວດລ້ອມ ນະຄອນຫລວງວຽງຈັນ  
ເລກທີ: \_\_\_\_\_  
ອອກທີ່: \_\_\_\_\_

ໃບຕາດິນ  
ບຸກຄົນ, ນິຕິບຸກຄົນ

ທີ່ຕັ້ງ: \_\_\_\_\_  
ແຂວງ: \_\_\_\_\_  
ເມືອງ: \_\_\_\_\_  
ບ້ານ: \_\_\_\_\_  
ໜ່ວຍ: \_\_\_\_\_

ອອກໃຫ້ແກ່: \_\_\_\_\_  
ວັນເດືອນປີເກີດ: \_\_\_\_\_ ສັນຊາດ: \_\_\_\_\_ ອາຊີບ: \_\_\_\_\_  
ທີ່ຢູ່ປະຈຸບັນ: \_\_\_\_\_ ໜ່ວຍ: \_\_\_\_\_ ເມືອງ: \_\_\_\_\_ ແຂວງ: \_\_\_\_\_  
ຊື່ເຜົ່າເມຍ: \_\_\_\_\_ ວັນເດືອນປີເກີດ: \_\_\_\_\_  
ສັນຊາດ: \_\_\_\_\_ ອາຊີບ: \_\_\_\_\_  
ການໄດ້ມາຂອງສິດນຳໃຊ້ທີ່ດິນ: \_\_\_\_\_  
ຖານະເປັນເຈົ້າຂອງສິດນຳໃຊ້ທີ່ດິນ: \_\_\_\_\_  
ປະເພດທີ່ດິນ: \_\_\_\_\_ ເຂດ: \_\_\_\_\_  
ປື້ມສະບຽນທີ່ດິນເຫຼັ້ມທີ: \_\_\_\_\_ ໃບທີ: \_\_\_\_\_ ແຜນທີ່ດິນເລກທີ: \_\_\_\_\_  
ຕອນດິນເລກທີ: \_\_\_\_\_ ເນື້ອທີ່ດິນ: \_\_\_\_\_ ຕາແມັດ, ມາດຕາສ່ວນ: \_\_\_\_\_  
ແຜນທີ່ຕອນດິນ:

46 39 48 38m

07 JAN 2019

ອອກທີ່: \_\_\_\_\_ ວັນເດືອນ, D: \_\_\_\_\_

ບຸນທາມ ສຸດທະວິງສາ

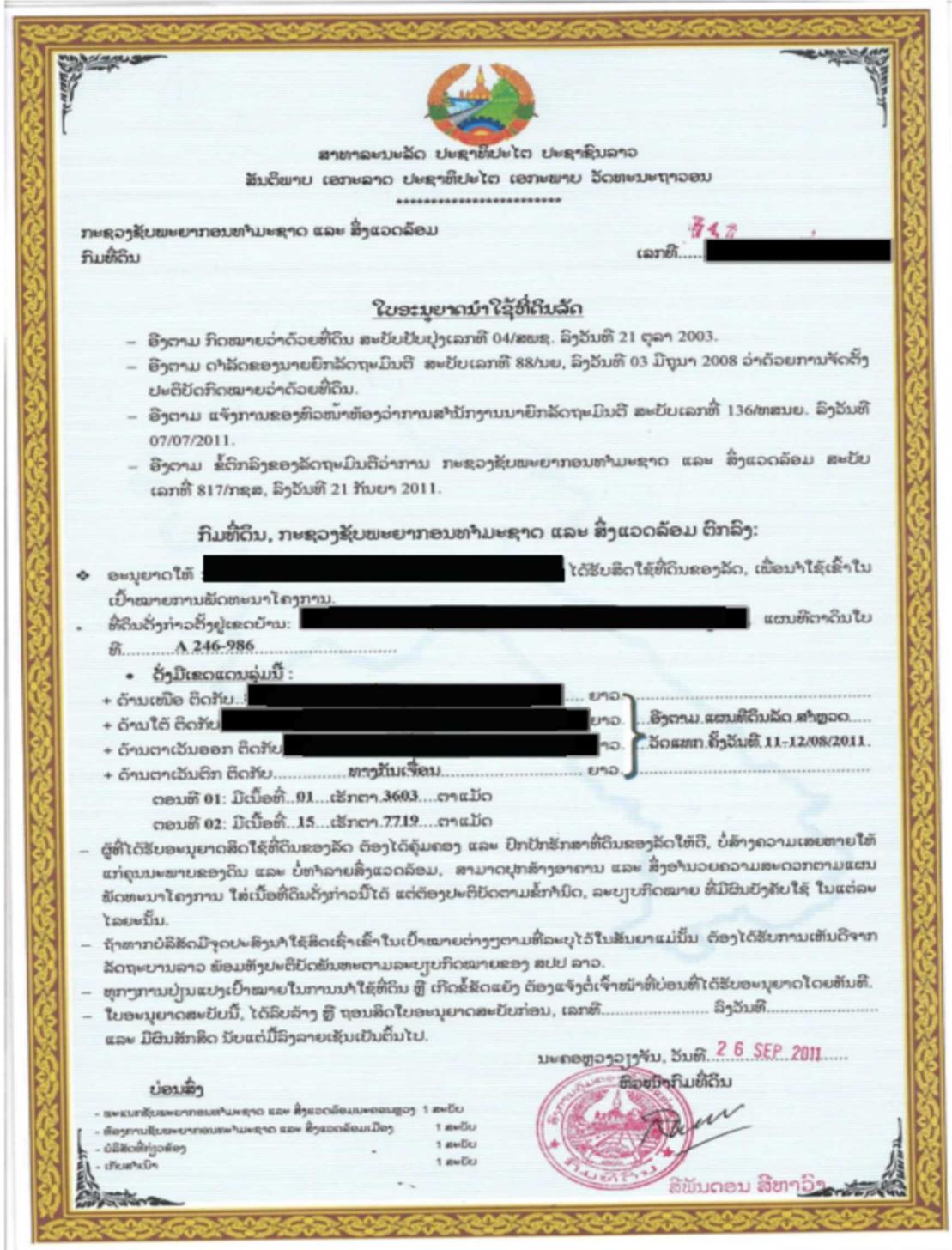
無断転用・公表等のご遠慮ください。

・表面（一部要約）

ラオス人民民主共和国		
平和・独立・民主主義・団結・繁栄		
天然資源環境省：	土地権原証書	・土地の住所：
県：	以下の者へ発行をする	・県：
天然資源環境省：	(個人等の名前)	・郡：
郡：		・村：
		・区域：
発行先：		
生年月日：	国籍：	職業：
現住所：	区域：	郡：
		県：
配偶者の名前：	職業	
土地使用権の取得手段：		
土地使用権者の身分：		
土地の種類：	土地の区分：	
土地登記書番号：	地図番号：	
土地番号：	面積：	縮尺：
	土地の地図	
	(図：略)	
		発行年月日：
		日：    月：    年：
		土地管理局所長署名



(国家土地権原証書；原文のみ)



6 外国人等の意義

外国人等による土地使用等に関しては、一定の制限が設けられている。外国人等に関する定義は国籍法に定められており（2017年国籍法3条5項）、ここでその内容について確認する。個別の規制については、後述の各部分で取り扱う。

・「ラオスの血を引いている者」とは、父母又は父若しくは母がラオス国民である無断転用・公表等のご遠慮ください。

る者から生まれてきた者とされる（同項 5 号）

- ・「ラオス人民民主共和国と法的に繋がりが無い」とは、外国で暮らしている者、外国のラオス人民民主共和国ラオス大使館あるいは総領事館と連絡を取っておらず、かつラオス国民としてラオス人民民主共和国に対する義務を外国のラオス人民民主共和国ラオス大使館あるいは総領事館を通じて果たしていないことを意味する（同項 6 号）<sup>30</sup>
- ・「外国市民」とは、外国人及び永住する外国人を意味する（同項 7 号）
- ・「外国人」とは、ラオス以外の国籍で何らかの義務を果たすために一時的にラオス人民民主共和国に来た、又は長期滞在している個人を意味する（同項 8 号）
- ・「永住外国人」とは、ラオス以外の国の国籍を有するがラオス人民民主共和国内に長く定住、居住する人物で、永住外国人証を所持しており、その永住する外国人の政府もそれを正式に承知している者とされる（同項 9 号）
- ・「無国籍者」とは、ラオス人民民主共和国領域内に居住する個人でラオス国民ではなく、自分がどの国の国籍を有するか証明することができない者を意味するとされる（同項 10 号）

## II 不動産の意義

### 1 不動産の内容及び類型

「不動産」とは、動かすことができない物とされ、土地及び土地に恒久的に付着した物であり、例えば家、樹木その他の建築物などとされている（民法 228 条）。主物が処分される場合、従物も別段の合意がない限り、処分の対象に含まれる（同法 231 条）。

動産と不動産とが付合した場合、新たな一つの物とされ、法律又は契約に別段の定めがない限り、不動産の所有者が当該物の所有権を有することとなる（同法 307 条）。不動産同士が付合した場合も、新たな分離できない一つの物となり、別段の合意がない限り、当該不動産の所有者が提出した各不動産の割合又は価格により分割される。当該割合が特定できない場合には、付合された不動産は共有物とみなされ、全ての所有者が等しく所有権を有するとされる（同法 308 条）。<sup>31</sup>

本稿に関連する土地は以下のように分類されている（土地法 21 条）。

- ・農業用地<sup>32</sup>

<sup>30</sup> 第 6 号については、本稿では特に扱わない。

<sup>31</sup> 土地と建物の関係は、後述 II 3 参照。

<sup>32</sup> 農業用地とは、農業、畜産業、漁業、灌漑及び農業分野での研究実験のために使用される土地とされる（同法 32 条）。

- ・ 森林地<sup>33</sup>
- ・ 水辺地<sup>34</sup>
- ・ 工業用地<sup>35</sup>
- ・ 交通用地<sup>36</sup>
- ・ 文化用地<sup>37</sup>
- ・ 国防及び治安維持用地<sup>38</sup>
- ・ 建設用地<sup>39</sup>

## 2 コンドミニアム

コンドミニアムに関する規定が19年土地法で初めて導入されている。それによると、「コンドミニアム」とは、複数の「アパートメント（ユニット：部屋：専有部分）」を持つ高層建物を意味し、その建物自体は、法人用地として登記されている土地の上に国家から建設許可が得られているものとされている（土地法4条29号）。このことから、個人の土地にはコンドミニアムの建設が認められない。

この「アパートメント」とは、コンドミニアム内にある一連の部屋のことであり、国内外の個人、法人及び組織によりその所有が認められるものとの定義がなされている（同条30号）。敷地利用権については、ラオス人と外国人等とで扱いが異なる。コンドミニアムの建設に関する規制も土地法にある（同法106条）。これらの点は、後述IV2参照。

## 3 建物と土地との関係

土地と建物の関係について（建物の独立不動産性）、民法典等に規定が存在しない。2005年契約履行担保法においても、「不動産に関わる担保設定契約は、担保として使用されるかかる不動産の価額評価並びにその区分、種類、大きさ、品質、数

<sup>33</sup> 森林地とは、森林地区の水源地の地域を含め、その土地内の各所に森林が存在する地域又は森林が被覆していないが、森林法の規定に沿って国家が森林地と規定する地区とされる（同法39条）。

<sup>34</sup> 水辺地とは、水底にある土地又は水源周辺範囲の土地であり、他種の土地の領域に存在するものとされる。具体的には、小沼、大沼、水につかっている草原、泉のある土地などが挙げられている（同法45条）。

<sup>35</sup> 工業用地とは、工業地域、輸出特区、エネルギー区、鉱物区、経済特区その他の地で、工業目的で活用される地区として規定された土地とされる（同法50条）。

<sup>36</sup> 交通用地は、国道、土壌採取場、橋梁地、飛行場など交通業務において使用される場所とされる（同法56条）。

<sup>37</sup> 文化用地とは、文化的な遺産の所在地であり、歴史的な旧跡、古代遺跡など国家が文化用地と規定する文化地区その他の場所とされる（同法62条）。

<sup>38</sup> 国防・治安維持用地は、国防・治安維持業務に使用されるために指定された土地とされ、例えば、駐屯地、司令部、演習場、警察などが挙げられている（同法68条）。

<sup>39</sup> 建設用地とは、新市街地開発において公共の利益のために使う土地とされ、住宅地、商業施設などが挙げられている（同法70条）。

量及び所在といった当該不動産の特性に関する明確な記述を含むものとしなければならない」（同法 22 条）という規定があるのみである。

担保の視点から確認すると、担保の目的物となりうる不動産として、人、法人又は組織の土地権利（民法 521 条 3 項 1 号）、アパート、家・建造物・ビルの所有権と知った建設物（同項 2 号）、関連する法律又は契約の定めに基づく土地賃貸借契約、又は土地コンセッション契約に伴う財産（同項 3 号）が挙げられている。しかし、一方にのみ担保設定ができるかどうかの明文規定はない<sup>40</sup>。担保の概要は、後述Ⅳ 1 参照。

過去の法令においても、2005 年契約履行担保法の実施に関する 2011 年首相令 48 条では、担保権の対象不動産として、①個人又は法人が使用権を有する建設土地、工業土地又は農業用地、②土地及び建設物、例えば、家・建造物・ビル、③ condominium 等の複数部屋のビル、④コンセッション地が挙げられている。また、「2007 年土地に関する法的行為の登記規則」の 2.2.2 において、「土地利用権の変動登記をしなければならない土地に関する法的行為」として、固定資産による担保という表現がなされており、そこで、「固定資産とは、土地、家、工場などであり、これらの財産の所有権証明書又は土地権原証明書を債権者（担保を受ける者）が占有し、固定資産使用権で保証する場合は事前に財産の持ち主からの許可をもらわなければならない。」との規定がなされている。

これらの規定がある（あった）ものの、建物が法的に土地とは別個の不動産として扱われるかどうかは明文上不明である。

なお、土地法 123 条 2 項において、後述する期限付き国家配分土地権利の場合、例えばそれを取得（購入）した者（A）がそこに建築物（甲）を建て、その建物自体を A から購入した者（B）がいた場合、期限の範囲内で B はその甲を所有できるという規定もなされている。この点は、後述Ⅲ 4 参照。

### Ⅲ 土地使用の形態

#### 1 概要

ラオスで外国人等が土地を使用する形態としては次のものがある（土地法 116 条以下）。ただし、国家の許可に沿って設立された組織は、国有地の賃貸借もしくはコンセッション又はラオス国民の土地を賃貸借できるのみとされる（土地法 3 条 4 項、131 条）。

- ・土地の賃貸借

---

<sup>40</sup> 実務においても、一方のみに担保設定がなされていることは確認できていない。「登記調査」53 頁以下参照。

- ・ コンセプション
- ・ 期限付き国家配分土地所有権の購入
- ・ (地役権、地上権)

地役権と地上権は民法典で新たに土地の有効活用を促進すべく新設されている。ただし、後述のように、現在使用することは困難と考えられる。これら以外にコンドミニアムの規定があるが、そこでは後述のように外国人等による敷地利用権の取得が認められていないことから、後述Ⅳ 2 の部分で扱う。

ここでは以上の制度とともに、土地所有権が終了する形の確認を行う。なお、以下に示すように、ラオスでは売買は賃貸借を破らないという構成が取られていると考えられ、それに関連する日本での借地借家法のような規定はない。

## 2 土地の賃貸借

### (1) 賃貸借契約の概要

賃貸借契約については、民法 434 条以下に規定がある。それによると、賃貸借契約は、賃貸人が自己の所有する物を、借借人が一時的に使用するために引き渡し、借借人が合意した価格及び期間に従って賃料を支払うものとされている（民法 434 条 1 項）。期間が定められていなかった場合には、双方ともにいつでも契約解除をすることができる。しかし、土地・家屋等の不動産については解除までの 3 か月以上前に、契約の相手方に事前通知が必要とされる（同条 2 項）。賃貸目的物に瑕疵などがある場合、賃貸人は引渡し前にそれらのことについて借借人に通知しなければならない（同条 4 項）。この通知がない場合、瑕疵等に起因する損害等につき、借借人はいかなる責任も負わない（同条 5 項）。また、賃貸借契約は書面で契約をする必要がある。賃料は、日払い、週払い、月払い、年払い、先払いが認められており、中途解除による返還請求義務も規定されている（435 条 1 項）。

契約終了時には、その物を原状で返還する必要がある（同条 2 項）。小規模な修繕等については借借人がその義務を負い、大規模な修繕等については賃貸人がその義務を負う（同条 3 項）。後者について、借借人が費用を支出した場合、賃貸人はその費用償還の義務がある（同条 4 項）。

賃貸目的物の売却等がなされた場合、賃貸借契約は新所有者との間で継続することとなる。この場合、旧賃貸人は借借人による目的物の使用状況を新所有者に通知しなければならない（同条 5 項）。ただし、この通知を欠いた場合の効果は不明である。このことから、売買は賃貸借を破らないという構成が取られていると考えられる。

借借人は、賃貸人の同意を得て、賃借物を他人に転貸することもできる。この場合、元の賃貸借契約の期間及び条件の範囲内で行う必要がある。賃貸人が同意

無断転用・公表等のご遠慮ください。

をしない場合には、賃貸人は元の賃貸借契約を解除しうる（同法 438 条）。賃借権の譲渡も、三者間での契約があれば可能である（民法 402 条）。

(2) 土地賃貸借契約の権利及び義務

外国人、無国籍者、永住外国人、無国籍者及びそれらの者による組織は、30 年を超えない期間で、ラオス国民から土地を賃借することができる（国有地については後述(4)参照）。延長をする場合は、県の天然資源環境課の提言に従い、県行政機関からの許可を得た上で、双方の合意により可能とされる。当該契約は、村の行政機関（村長）又は公証役場で承認を受けなければならない、かつ土地が所在する郡の天然資源環境事務所（局）で土地使用権活動登記をしなければならない（土地法 117 条 2 項）。ラオス人同士での賃貸借契約について上限期間があるかどうかは民法典では規定がない。手続の概要については、後述 XI も参照。

土地賃貸借の権利義務に関して、土地法にいくつかの特別規定が置かれている。なお、土地賃借人の権利義務と、後述 3 「コンセッション」でのコンセッション取得者における権利義務とは同一の 121 条及び 122 条に記載されていることから、ここで双方について記載を行う。

土地賃借人（及びコンセッション取得者）の権利として以下のものが規定されている（同法 121 条）。

- ・土地を使用すること、賃貸借契約又はコンセッションに従い土地にある賃借人の建物等を所有すること<sup>41</sup>、法令等に従い当該財産をラオス人又は外国人に譲渡すること（同条 1 号）
- ・国内の銀行又は金融機関に対する担保目的物として、その土地賃借権又はコンセッションを使用すること。この場合、政府又はその土地の所在する県の行政機関からの承諾を得た上で、それらの機関の財務部門の提言に従い、賃借人の権利の範囲内のみ設定が可能である。ただし、ラオス国民からの土地の賃貸借についてはこれが認められていない（同条 2 号）。
- ・国外の銀行又は金融機関に対する担保目的物として、その土地賃借権又はコンセッションを使用すること。この場合は、財務省の提言に従い政府の承諾が必要とされる。ただし、ラオス国民からの土地の賃貸借についてはこれが認められてはいない（同条 3 号）。
- ・賃貸人の同意を得た上で、土地賃借権を転貸することができる。この期間は、元の賃貸借の期間を超えることはできない（同条 4 号）。なおコンセッションに関する規定はここにはない。

---

<sup>41</sup> 土地を賃借し、土地上に建物等を建築した場合ことと考えられる。この場合にも、その建物を独自で担保設定できるかどうかは不明（未確認）である。

- ・契約及び法律に従い、約定された賃貸借期間内で、一部又は全部の賃借権又はコンセッションを他の個人に譲渡すること（同条5号）
  - ・投資奨励法その他の関連法規に規律される投資促進に従ったインセンティブを受けること（同条6号）
  - ・土地使用手数料の免除を受けること（同条7号）
  - ・契約期間内及び法律に基づき、土地賃借権又はコンセッションを相続により承継させること（同条8号）
  - ・他の人とのジョイントベンチャー資産として出資するために土地賃借権又はコンセッションを使用すること。ただし、事前に関係政府機関からの承諾が必要とされる（同条9号）。
  - ・その他、法律の規定に従い、その他の権利を行使すること（同条10号）
- 土地賃借人の義務として以下のものが規定されている（同法122条）。
- ・目的に沿って土地を使用すること（同条1号）
  - ・関連法規に従い、土地賃借料又はコンセッション料、使用料、税金、関税、手数料、サービス料その他の費用を全額若しくは定期的に支払うこと（同条2号）
  - ・自らの事業遂行により影響を受けた者へ賠償を行うこと（同法3号）
  - ・法令の規定に従い環境に関する義務を厳格に履行すること（同条4号）
  - ・他人の権利及び利益を侵害しないこと（同条5号）
  - ・法律に従い法定地役権（相隣関係）に従うこと（同条6号）
  - ・法律及び契約条項で定められた他の義務を果たすこと（同条7号）

### (3) 私人間での賃貸借契約の手續

ラオス国民による法人又は組織を含むラオス国民間の土地賃貸借は、当事者間の合意とともに、村の行政当局（村長）又は公証人により公証され、かつ土地の所在地における郡の天然資源環境事務所（局）において登記されなければならない（土地法117条1項、登記につき土地法170条5号）。

土地賃貸借の登記のためには、以下のものが必要とされる（2007年土地に関する法的行為の登記規則7.1.1）。

- ・政府が出したフォームを使用し、そこに記入と証明の署名をすること
- ・賃貸借される土地の土地権利証に関する資料が存在すること
- ・賃貸借契約の内容が民法（契約内債務法）<sup>42</sup>に合致していること

賃貸借契約の内容を変更する場合も、所定のフォームを使用し、かつ変更した

<sup>42</sup> 原文では、契約内債務法（契約法）となっている。この部分は、民法典成立以前のものであり、規則が適用されるのであれば、民法典が妥当することとなる考えられる。

い事項を記載しなければならない（規則 7.1.2）。

転貸の場合、土地に関する土地権利変動登記の担当局（郡の天然資源環境事務所（局））へと報告が必要とされる（29 年土地法 170 条 5 号、規則 7.1.3）。賃借権の譲渡の場合も、土地権利変動を確認するために土地登記書の正当性の証明が必要であり、かつ登記された元の賃貸借契約書も確認され登記される必要がある。それらがなされた後にはじめて、借りた財産に関する借主の利益（元借主の権利、義務及び条件）の全てが移転される。その後、土地が所在する村の行政機関（村長）又は公証役場へと、移転された賃貸借契約の正当性の証明（報告）をする必要がある（規則 7.1.4）。

#### (4) 国有地の賃貸借契約

国有地の賃貸借契約は、入札に基づき、かつ国家の配分<sup>43</sup>する地区内で実施される。賃貸人は、社会環境及び自然環境管理を含む、環境に対する影響評価を実施し、かつ法令に従い監督計画を立案しなければならない（土地法 119 条 1 項）。

個人、法人又は国内外組織に対する国有地の賃貸借契約が政府又は県行政当局により承認された場合、土地の所在する県の天然資源環境課が、賃貸借の条項に従い賃借人に国家の土地権利証明書を発行する。これは 5 営業日以内に発行するものとされている（同条 2 項）。

賃貸借の期間は、その活動の特徴、規模及び条件を基礎に決定され、50 年の範囲を超えてはならないとされる。事業活動又は事業管理、及び政府又は県の行政当局の決定をもととして、政府、議会又は県人民議会の決定により延長することは可能とされている（同法 120 条 1 項）<sup>44</sup>。この期間は、ラオス国民であっても、外国人等であっても同じく 50 年が上限とされている。

### 3 コンセッション

#### (1) コンセッションの概要

コンセッション契約は、民法典の中で規定されているものの、全 2 か条しか存在しておらず、具体的な内容等は土地法等に委ねられている。

コンセッション契約とは、ラオス人民民主共和国の法律及び契約における特別の条件に基づく、一定の事業運営又はプロジェクト開発の権利付与に関する国家と法人との間の合意とされ（民法 439 条 1 項）、書面での契約が必要とされる（同条 2 項）。それゆえ、個人がコンセッションの当事者になることはできない。権利義務等は法令に従い、契約で内容を決定することができる（同法 440 条）。

土地のコンセッションとは、契約及び法律に従い、コンセッション投資活動を

<sup>43</sup> 配分については、注 28 参照。

<sup>44</sup> 大使館等による賃貸借の場合は、99 年を超えない期間での賃貸借が認められている（土地法 120 条 2 項）。

実施するために、国家により配分された一定地区の土地使用をコンセッション申請者に対して、国家が許可することとされる。コンセッション事業の例として、農業、植林、観光地、工業地区などが挙げられている（土地法 118 条 1 項）。

(2) コンセッションにおける権利及び義務

コンセッションに関しても土地賃貸借と同様の権利義務規定がある（土地法 121 条、122 条）。これは、国有地の賃貸借と同じ条文に並列的に規定されており、内容は同じであることから、ここでは割愛する（前述 2 (2) 参照）。

コンセッションの期間は、その活動の特徴、規模及び条件を基礎に決定され、国有地の賃貸借と同じく 50 年の範囲を超えてはならないとされる。事業活動又は事業管理、及び政府又は県の行政当局の決定をもととして、政府、議会、又は県人民議会の決定により延長することは可能とされている（同法 120 条 1 項）。この期間は、ラオス国民であっても、外国人等であっても同じく 50 年が上限とされている。

(3) コンセッションの手続

コンセッションは国有地を対象になされるものであることから、国有地の土地賃貸借と同じ条文に並列的に規定がなされており、内容は同じであることから、ここでは割愛する（土地法 119 条。前述 2 (4) 参照）。

#### 4 期限付き国家配分土地所有権の購入

(1) 期限付き国家配分土地所有権の概要

期限付き国家配分土地所有権とは、国家とラオス国民、永住外国人、無国籍者、外国人及びラオスの血を引く外国人との間における期限付きの土地所有権の売買である。これは 50 年を超えない期限での設定が可能であり、新市街地開発、コンドミニアム、アパートメント及び分譲住宅建築を目的として使用される。この土地所有権は、所管する国家機関の合意をもとに、上記した土地所有権を転売可能である。土地上にある建築物は、他の者又は法人へ売却又は賃貸することが可能である（土地法 123 条 1 項）。

上記のような建築物を購入した場合、期限の範囲内でその建築物の所有権を有することができ、その結果としてその物の譲渡、担保設定、相続なども可能とされる（同条 2 項）。

期限が到来することで土地所有権は終了し、国家の所有物へと戻る。ただし、建築物自体の購入者又は借主は、当該土地について期限付きで購入する、又は賃貸借することで、当初の期間内は継続して使用することが可能とされている（同条 3 項）。

(2) 期限付き国家配分土地所有権者の権利及び義務

期限付き国家配分土地所有権者の権利義務に関して、土地法にいくつかの特  
無断転用・公表等のご遠慮ください。

別規定がある。

期限付き国家配分土地使用者の権利として、前述の土地の保護権、土地の利用権、土地の収益権、土地使用者の譲渡権及び相続による土地使用者の承継（前述 I 2 参照）に加え、さらに以下の権利が認められている（同法 124 条 1 項）。

- ・土地使用者となること、当該土地上に建築された財産（建物等）を所有すること（同項 1 号）
- ・個人、法人及び国内外の組織に対し残存期限につき土地使用者を譲渡、売却及び賃貸すること（同項 2 号）
- ・個人、法人及び国内外の組織に対し残存期限につき土地使用者を交換、担保設定及びジョイントベンチャーにおける出資のための財産として使用すること（同項 3 号）
- ・残存期限を超えない範囲で土地使用者の相続による承継をさせること（同項 4 号）
- ・個人、法人及び国内外の組織に対し建築された資産について売却又は賃貸すること（同項 5 号）
- ・土地使用費用の免除を受けること（同項 6 号）
- ・投資奨励法その他関連法規で規定される投資促進に関するインセンティブを受けること（同項 7 号）。
- ・法律に従い、その他の権利を行使すること（同項 8 号）

上記のような土地使用者の譲渡、売却、担保設定、ジョイントベンチャーへの出資及び相続の場合には、事前に政府及び県の行政機関に通知しなければならない（同条 2 項）

期限付き国家配分土地使用者の義務として以下の規定がある（同条 3 項）。

- ・目的に従って土地を使用すること（同項 1 号）
- ・土地の良好な状態を保全及び保持すること、浸食、沈下させないこと、劣化をさせないこと並びに社会及び自然環境に対して悪影響を起ささないこと（同項 2 号）
- ・他人の権利及び利益を侵害しないこと（同項 3 号）
- ・法律に基づき土地使用者及び建造物の売却による税並びに土地に関する費用及び手数料を支払うこと（同項 4 号）
- ・法令において規定されるその他の義務を履行すること（同項 5 号）

### (3) 期限付き国家配分土地使用者の手続

期限付き国家配分土地使用者は入札形式で取得（購入）することとなる。この手続を行う主体は、政府又は県の行政機関であり、郡及び村並びに他の国家機関はこの入札権限を有さない（土地法 125 条 4 項）。また、その管轄につき幾つか

無断転用・公表等のご遠慮ください。

の違いがある。

#### ①政府の管轄

政府が扱う対象は 150 ヘクタールを超える土地であり、それ以下の土地については県の行政機関がその管轄を有する（同条 1 項、2 項）。

政府での入札手続に参加できる（政府が売却を決定する）対象は、ラオス国民、永住外国人、無国籍者である。すなわち、「外国人及びラオスの血を引く外国人」は「150 ヘクタールを超える土地」につき期限付き国家配分土地使用権について入札ができないと考えられる（同条 1 項前段）。

#### ②県の管轄

県が扱う対象は 150 ヘクタール以下の土地であり、県での入札手続に参加できるのは、ラオス国民、永住外国人及び無国籍「だけ」とされている。すなわち、「外国人及びラオスの血を引く外国人」は県での入札手続にも参加ができない（同条 2 項）。

第 1 項後段（政府の管轄規定）において「政府は、期限付き国家配分地使用権を外国人及びラオスの血を引く外国人に売却することを決定する」という文言が存在する。それゆえ、第 1 項後段及び第 2 項を合わせて解釈すると、「外国人及びラオスの血を引く外国人」については、「150 ヘクタールを超えない土地」について「政府」が購入の決定を出すことができると考えられる。

期限付き国家配分土地使用権は、その土地が所在する県の天然資源環境事務所で登記を行う。落札者がすべての費用を納入した後に、土地権原証書が発行される。ただし、契約で別段の定めがあればそれに従うこととなる（同条 4 項）。

#### （外国人等による土地の取得・使用類型と最長期間）

土地使用の類型（外国人等との関係で）	最長期間 （延長可能性あり）
国 → 個人、法人又は国内外の組織への賃貸又はコンセッション	50 年
ラオス国民 → 永住外国人、無国籍者、外国人、ラオスの血を引く外国人、それらによる組織への賃貸借	30 年
期限付き国家配分土地使用権の購入（150 ヘクタール以上の土地は、永住外国人、無国籍者のみが対象）	50 年

## 5 地役権及び地上権

これらは、民法典で新たに導入がされた制度である。ただし、以下に述べるよう

無断転用・公表等のご遠慮ください。

な状況から、現状では使用が困難な可能性がある。

#### (1) 地役権

地役権は、自然、法律、契約その他の法律行為によって生じるものとされている。自然、法律によって生じる地役権は、いわゆる相隣関係に関する規定として理解しうる。法律行為による地役権とは、自己の土地に利益を付加するために、契約等で定めた目的に沿って他人の土地を利用するものである（民法 340 条 1 項、土地法 142 条）。なお、「地役権」とされているが、原語としては「応じなければならない状況」を意味し、「権利」を意味するものではないとされる<sup>45</sup>。

この地役権は、法律によって適切に登記された時から取得される（民法 341 条 1 項）。土地の共同使用権者 1 人が契約等で地役権を取得した場合は、他の土地共同使用権者もその権利を共に取得する（同条 3 項）。この地役権は、契約等で定めた期間の満了（同法 347 条 1 号）、期間を定めなかった場合は 20 年の期間満了（同条 2 号）、承役地又は要役地の消滅（同条 3 号）及び 10 年間継続して地役権が使用されていない場合（同条 4 号）に消滅する。

しかし、地役権の登記方法等に関する規定が存在せず、現状では登記方法等が不明である（土地法 142 条においても、登記が効力要件であるという規定がなされているのみである）。

#### (2) 地上権

地上権は、契約等に基づき、他人の土地をその土地使用権の範囲内で、自己の所有物の建築、植樹等により利益を得るために使用する権利とされる（民法 350 条 1 項、土地法 4 条 32 号）。地上権の範囲等は、地下及び上空を含めて契約で定めることとされる（民法 351 条 1 項）。地上権は登記がなされた時より取得される（同法 352 条 1 項）。地上権が終了する場合として、契約等で定めた期間の満了（同法 359 条 1 号）、期間を定めていない場合には地上権者が地上権設定者に 1 年前に通知するか、又は地上権者が使用料 1 年分の支払により地上権を放棄すること（同条 2 号）並びに契約等で期間を定めていない場合に、土地使用目的の種類、状況及び地上権に関する合意をした時の状況に応じて 20 年から 30 年以内の期間の満了（同条 3 号）により終了する。

しかし、地上権についても地役権と同じく、現状で登記方法等について規定が置かれてはいない。

### 6 土地使用権の喪失及び終了

#### (1) 土地使用権の喪失

土地使用権は以下の場合に喪失する（土地法 144 条）。

---

<sup>45</sup> 入江・前掲注 20（各論）85 頁。

- ・ 3年間継続して土地使用手数料を払わなかったとき（同条1号）
- ・ 土地使用料の全額納入がある場合で、かつ土地権利取得後の2年目以降に開発をしない、又は生産のために土地を使用しないときに喪失することがありうる。その手続きとして、上記の場合に、まず土地権利者が書面により警告がなされる。3年目に、土地使用料の50%を罰金として科される。4年目に、土地使用料の100%を罰金として科される。5年目に、各地区における土地評価額に基づき土地価格5%が罰金として科される。6年目に、いまだ活動がなされていないならば、土地権利が喪失する（同条2号）。<sup>46</sup>
- ・ 国家の土地使用料又はコンセッション費用を連続して2年間契約に沿って払わなかったとき（同条3号）
- ・ 文書による警告後においても、国家配分土地を目的外で使用していたとき（同条4号）
- ・ 権利行使ができる期間内に土地権利の権利行使を行わないとき（同条5号）
- ・ 裁判所の判断により土地権利喪失とされたとき（同条6号）
- ・ 土地権利の終了（後述(2)参照）とされたとき、その他（同条7号）

## (2) 土地権利の終了

土地権利は以下のような場合に終了するとされている（土地法147条）。

- ・ 土地権利を任意で放棄するとき（同条1号）
- ・ 公共目的又は国家の開発プロジェクトで使用するために、国家が土地権利を再取得するとき（同条2号）
- ・ 国家により土地権利が撤回等されたとき（同条3号）
- ・ 他人に土地権利が譲渡されたとき（同条4号）
- ・ ラオス国籍を失ったとき（同条5号）
- ・ 相続人不在で死亡したとき（同条6号）<sup>47</sup>
- ・ 他者による時効取得があったとき（同条10号）

## IV コンドミニアム

### 1 概要

<sup>46</sup> これに関連し、23年現地調査のビエンチャン天然資源環境省における聞き取り調査において、コンセッションで広大な土地の権利だけを確保し、まったく開発をしない事例が発生していることがわかった。この点、地方との関係、権利者との関係で実質的に取り戻すことが困難となっているようである。ただし、土地の特別委員会により、コンセッションについて外国人が土地を使い、外国人が許可通りに土地を使っているかどうかを確認した結果、コンセッションの400を超えるプロジェクトの権利が取り消されたようである。

<sup>47</sup> これら以外に、6号から9号にかけて、政治的な内容に関連する規定がなされているが、ここでは省略する。

前述のように、19 年土地法でコンドミニアムに関する規定が初めて導入されている。そこでは、コンドミニアムの建設に関する規制と、専有部分及び敷地利用権に関する規定がなされている。しかし、後述のように外国人には敷地利用権が認められていないことに注意が必要である。

## 2 コンドミニアムの建設

外国人等も法人に限りコンセッションなどで土地使用权を取得することができることから（前述 3 (1) 参照）、その地でコンドミニアムを建設することが可能である。コンドミニアム建設目的を有する国内外の個人あるいは法人は、投資奨励法において定義されているワンストップ投資サービス事務所<sup>48</sup>で、コンドミニアム事業実施許可を申請し、建設許可を公共事業運輸事務所に申請し、かつ県の天然資源環境課にコンドミニアム建設用地登記を申請する必要がある（同法 106 条）。ただし、コンドミニアム建設用地は、法人が土地使用权を有する土地に限られる（同法 4 条 29 号）。

コンドミニアム建設用地の登記申請書類として以下のものが必要とされる（同法 107 条 1 項）。

- ・ 個人、法人の土地権原証書（同項 1 号）
- ・ 事業登記書（同項 2 号）
- ・ 建設許可書（同項 3 号）
- ・ コンドミニアム設計計画書（同項 4 号）
- ・ 実現可能性調査書（同項 5 号）
- ・ 社会環境及び自然環境に対する影響評価書（同項 6 号）
- ・ 法人の定款等（同項 7 号）
- ・ その他関連書類（同項 8 号）

コンドミニアム建設用地が国家又は個人若しくは法人からの賃貸借の場合であれば、以下の書類も必要とされる（同条 2 項）。

- ・ 国家又は個人若しくは法人の土地権原証書（同項 1 号）
- ・ 賃貸借契約書（同項 2 号）

県の天然資源環境課は、申請受理から数えて 10 営業日以内に、法人によるコンドミニアム建設用地登記の審査を実施する。国家又は個人若しくは法人からの土地賃貸借の場合であれば、コンドミニアム建設登記が必要とされる。ただし、賃貸人が土地権利証明書上の土地使用权者であること及びその継続が必要である（同法 108 条）。

---

<sup>48</sup> 2016 年投資奨励法 80 条以下に規定がある。JETRO において訳文が紹介されている。  
[https://www.jetro.go.jp/ext\\_images/jfile/country/la/invest\\_03/la8C010\\_kaiseitoushi syorei.pdf](https://www.jetro.go.jp/ext_images/jfile/country/la/invest_03/la8C010_kaiseitoushi syorei.pdf)（2024 年 1 月 31 日最終閲覧）。

### 3 コンドミニアムにおけるアパートメント（ユニット：部屋：専有部分）と敷地 利用権

ラオス国民であれば、コンドミニアムのアパートメントの所有及び敷地利用権を有することができる（土地法 132 条 1 項）。永住外国人、無国籍者、外国人並びにラオスの血を引く外国人は、コンドミニアムのアパートメントの所有権を、建物に合わせて長期間有することはできる。しかし、敷地利用権については、土地使用権者である法人の使用権のままとされる（同条 2 項）。国有地の場合には、コンドミニアムのアパートメント購入者がラオス国民又は外国人等に関係なく、国家の土地を共同使用する権利を有するだけとされる（同条 3 項）。すなわち、外国人は敷地利用権を有することはできない。

アパートメントの所有権者は、県の天然資源環境課でその所有権登記をすることとされる（同条 4 項）。ただし、具体的な手続き方法の規定が土地法には存在していない<sup>49</sup>。23 年現地調査において、現状では「財務省」がコンドミニアムの証明書を発行しているとの回答が得られている。

## V 経済特区

### 1 概要

以上の制度とは異なり、経済特区において事業を行うこともありうる。しかし、23 年現地調査及びシンポジウムではその内容を取り扱うことができなかつたため、「19 年実務調査」で実施されたパクセー・ジャパン経済特区部分のみを簡潔に確認する。<sup>50</sup>

### 2 経済特区の状況

パクセー・ジャパン経済特区は、パクセー・ジャパン SME SEZ 開発株式会社が運営する日系中小企業向け経済特区とされる。経済特区自体の開発計画は 2015 年より開始され、コンセッション契約は、ラオス政府と投資企業（西松建設株式会社を除く）との間で同年 8 月に締結された。その後、西松建設株式会社がプロジェクトに参加し、西松建設株式会社が、ラオス進出を考える日系企業とパクセー・ジャパン社の橋渡しをしている。

受入れ企業として、日本企業が 100% 出資する企業である必要はなく、直接・間

---

<sup>49</sup> この点に関し、日本貿易振興機構（JETRO）ビエンチャン事務所「ラオス投資ガイドブック（法務・労務編）2021」

[https://www.jetro.go.jp/ext\\_images/\\_Reports/02/2017/286e18ef77bc5c1b/rpla-202103legal\\_labor.pdf](https://www.jetro.go.jp/ext_images/_Reports/02/2017/286e18ef77bc5c1b/rpla-202103legal_labor.pdf)（2024 年 1 月 31 日最終閲覧） 8 頁において、登記方法の聞き取り調査内容が記載されている。ただし、こちらでは未確認である。

<sup>50</sup> 「19 年実務調査」117 頁以下。ただし、2019 年時の調査結果である。

接を問わず1%でも日系の出資があれば受け入れられている。経済特区内にはレンタル工場やレンタル・オフィスもあり、それらは全てパクセー・ジャパン社の所有とされる。パクセー・ジャパン社の日系企業向け営業は西松建設が担当しており、タイに進出する日系企業へも行っている。

企業の入居は、以下のプロセスを経て行われる。仮入居契約締結から現地法人の設立まで約1か月かかる。ここでは、ワンストップ・サービスが提供され、各種許可手続、定款の作成、マスター・プランの作成、ビザの取得申請など海外進出に必要な各種業務がここで実施しうる。

南部経済回廊（パクセー・バンコク）による輸出であれば、パクセーからバンコクまでは約12時間であり、翌日には到着する近さである。従業員の採用についてはFacebookでも行われている。またパクセー・ジャパン社は、チャンパサックにある訓練学校（国立）と提携し、進出企業は優秀な卒業生を紹介してもらえる。訓練学校には、観光、電気、縫製など12学科あり、3000人から3200人の学生が学んでいるとのことである。<sup>51</sup>

#### （手続の流れ）

パクセー・ジャパン社と進出企業間での仮入居契約

↓

投資許可申請

↓

現地法人の設立

↓

入居本契約の締結

↓

開業に向けた準備（従業員の採用、輸出入製品のリストアップ、輸出入許可申請など）

↓

運営開始

## VI 不動産担保

### 1 概要

担保は、以下の二種類に分類される（民法511条）<sup>52</sup>。

- ・法律に基づく担保（先取特権）

<sup>51</sup> パクセー・ジャパン経済特区については、HPがあるので、そちらでも詳細が確認できる。<https://pjsez.com/>（2024年1月31日最終閲覧）。

<sup>52</sup> 第1章で述べたとおり、必要に応じて旧来の制度も記載している。

- ・ 契約に基づく担保

ラオスでは、法律に基づく担保が契約に基づく担保に優先することから、例えば後述する抵当権などを設定していたとしてもまずは労働者への支払いなどが優先されることに注意が必要である（同法 512 条）。

法律に基づく担保とは、人道的な理由及び国家の全体利益に基づいて一定の債務の履行を保証する制度であり、賃金・月給、税金の支払い、国家の利益確保等について認められる（同法 518 条）。また、融資金で購入した物に対する担保、飼育動物による担保及び農作物による担保という先取特権の特別規定も存在する（同法 515 条、516 条、517 条）。

契約に基づく担保は、債務の弁済を保証する合意又は債務者が債務を弁済できない場合に債務者以外の者が債務を弁済するという合意により設定されるものである（同法 520 条 1 項）。これには、物による場合（物的担保）と人による場合（人的担保）がある（同条 2 項）。

担保の目的物となりうる不動産として以下のものが挙げられている。

- ・ 人、法人又は組織の土地使用权（同法 521 条 3 項 1 号）
- ・ アパート、家・建造物・ビルの所有権など（同項 2 号）
- ・ 関連する法律又は契約の定めに基づく土地賃貸借契約、又は土地コンセッションに伴う財産（同項 3 号）

本稿では土地に関連する質権及び抵当権（同法 525 条）について扱い、動産に関する担保と人的担保については割愛する。

## 2 質権

### (1) 質権の成立

質権の対象は、動産、不動産及び権利である（民法 527 条）。質は、合意に沿って、担保物を質権者若しくはその他の者の下に置くこととされている（同法 526 条）。

不動産質権を設定するには、以下の要件が求められている（同法 536 条）。以下の第 6 号から、登記をすることで不動産質権が設定される。

- ・ 負債の返済又は義務の履行に関する契約があること（同条 1 号）
- ・ 質を行う合意のあること（同条 2 号）
- ・ 目的物が質権設定者の所有物であること（同条 3 号）
- ・ 期間が 5 年以内であること、及び当事者間で延長する合意がある場合にはその期間が 5 年以内とされていること（同条 4 号）
- ・ その不動産が質権者の占有下にあること（同条 5 号）<sup>53</sup>

---

<sup>53</sup> この点、上記の 526 条で「質権者若しくはその他の者の下に」とあり、不動産質権に関する無断転用・公表等のご遠慮ください。

- ・書面で契約し、かつ関係する天然資源環境事務所（局）又は関係するその他機関で登記すること（同条6号）

#### (2) 不動産質権の効力

質権者はその物を使用すること及び果実を取得する権利を有する。また、債務者から利息を得る権利は有しない。質権には優先弁済効が認められる（民法537条）。不動産の管理、維持、修繕等の費用は質権者が負う（同法538条）。弁済等により質は終了し、質権者は原状で土地の返還を求められ、質権登記の抹消がなされる。

弁済等がなされない場合、債権者がその不動産について、その時点の市場価格で競売等をする権利を有する。そこで余剰金が出た場合にはその返還をする必要がある（同法539条1項）。実行後における物上保証人による求償も可能である（同条2項）。

### 3 抵当権

#### (1) 抵当権の成立

抵当権の対象として、不動産とともに動産もその対象とされる（民法547条）。担保目的物は、契約において特定される形での記載が必要となる（同法522条1項）。この担保目的物について、合意があれば、合意時のその価額を契約書に記載することができる（同条2項）。

不動産抵当権を設定するには、以下の要件が必要とされる（同法549条）。以下の第5号から、質権と同じく登記をすることで抵当権が設定される。

- ・弁済及び義務履行に関する契約があること（同条1号）
- ・抵当権の設定に関する合意があること（同条2号）
- ・対象の不動産が抵当権者の占有下に置かれること（同条3号）
- ・目的不動産が抵当権設定者の所有であること（同条4号）
- ・設定に関して書面が作成され、天然資源環境事務所（局）又はその他の国の関係機関において登記がなされること（同条5号）

#### (2) 不動産抵当権の効力

抵当権設定者は、その不動産の原状維持及び価格低下をさせない義務を負い、修理、改築、増築等のあった場合、それらはその不動産の価格に算入される（民法550条2項）。抵当権設定者には、その不動産を売却、贈与、交換をする権利がなく、これらのことがあった場合、抵当権者はその物の返還請求ができる（同条3項）。弁済等がなされると、抵当権の登記は取り消される（同条4項）。物上

---

る536条5号及び537条（不動産による質権の効果）では「質権者」とされている。この点は、確認が必要と思われる。

保証人の求償権も認められている（同条5項）。

弁済等がなされない場合、抵当権者はその不動産について競売等をする権利を有する（同法551条1項）。抵当権には優先弁済効が認められている（同条2項）。ただし、質権とは異なり、清算に関する規定は存在しない。この点をどのように考えるかは、確認が必要である。

#### 4 担保の優先順位

複数の担保が設定された場合のために、以下のような形でその規律がなされている。ただし、後述するとおり、下線部の内容については現地で確認が必要である。

- ・適法に担保登記、物の占有又は担保権の管理をしている債権者の間においては、他の債権者に先行する債権者が優先する（民法524条1項1号）。
- ・複数の担保登記（後述）がある債権者の間においては、他の債権者に先行して担保登記する債権者が優先する（同項2号）。
- ・担保設定のある債権者の間において、物に対する登記がされていない場合、先行して物を占有し、又は担保権を管理する債権者が優先する（同項3号）。
- ・担保設定につき担保登記がなく、物の占有をせず、物による担保権の管理もしていない債権者の間においては、各債権者の債権と債務者の全財産の額に応じ、均等に分配される（同条2項）。

上記の「適法に担保登記、物の占有又は担保権の管理をしている債権者の間」の表現は、ラオス側起草者と日本側とが議論を行い作成されたものであり、JICAのラオス六法等でのラオス民法典の訳文でもこの内容となっている。しかし、日本側との議論後に、どこかの時点で原文での「、」が一つ削除されている。すなわち、現在のラオス原文では「適法に担保登記された物の占有、又は担保権の管理をしている債権者の間」と読まれており、この内容が適用されるという回答がラオス政府や裁判所から得られている。すなわち、三者の並列表記として記載されたものが、二者の並列表記となっている。

なお、今回は、動産については扱っていないものの、動産質は占有の移転で設定がなされる（民法529条）。それに対し、動産抵当は登記が必要とされる（553条）。それゆえ、同一の動産に関して抵当と質が設定される場合もあることから、ここでの優先順位の規定が重要となる。

#### 5 担保の設定

担保設定契約に基づいて、担保権の設定手続に入る。この契約は、一般的な契約の様式、内容及び条件に基づかなければならない。一般的な契約の様式等とは、民法典17条にもある「目的・任意性・行為能力・形式」の要件を満たすこと等が挙げられる。

無断転用・公表等のご遠慮ください。

担保設定契約は、消費貸借契約と同時又は事後に、かつ消費貸借契約と同じ文書又は異なる書類でなすこともできる（2005年契約履行担保法6条）。賃貸借契約等については既に記載したが、不動産による担保設定契約自体も書面によりなさなければならず、担保設定契約は、①契約当事者が公証人又は村の行政機関（村長）及び証人3名の面前で行うか、又は②証人3名の面前でなさなければならない（同法21条1項）。ラオス国内にある不動産を担保とする契約は、ラオスの法規に適合すれば外国で行うこともでき（同法21条2項）、外国にある不動産を担保とする契約は、法律に定めがない限り、ラオス国内では効果を有しない（同条3項）<sup>54</sup>。

不動産による担保は、不動産の所在地の郡の天然資源環境事務所で、前述I 4(3)の土地権利変動登記をしなければならない（民法562条1項）。担保登記を行うことができる者は以下の者とされる（契約履行担保法の実施に関する2011年首相令54条）。

- ・債権者
  - ・債務者
  - ・それら以外の者で、債権者又は債務者による書面で権利を付与された者
- 登記手続では、「土地登記書」（前述I 4(2)参照）の正当性の証明、担保設定契約の正当性の証明、そして担保登記が実施される（同令55条）。

## 6 複数の債権者に対する抵当権設定

### (1) 概要

複数の債権者に抵当権を設定できるかについては、大きな問題がある。

民法典改正前までは、「2011年契約履行担保法の実施に関する首相令50条」において、以下のような民法典と同じような規定が存在し、規定上はその設定が可能であった。しかし、「2007年土地に関する法的行為の登記規則」において、金銭消費貸借との関係で、刑事犯罪になりうる詐欺等を避けるために、1つの土地を複数の担保としてはいけないとの規定もあった（規則6.1.4）。それゆえ、国家としては本来この点に関して否定的であったことがうかがえる。民法典自体では、複数の抵当権設定が認められている（民法523条）。それゆえ、上記規則は、現状で適用されないといえる。ただし、民法典成立後に改正された土地法ではその設定が実質上不可能（これまでの実務の維持の状況）とされており、双方に基づく限り、現状でもその設定が不可能かと思われる。

以下で、民法典と土地法との関係について簡潔に確認する。

### (2) 民法典の内容

---

<sup>54</sup> この21条部分は、現行法でどのようになるのかは、本稿の時点では未確認である。

複数の債権者に抵当権を設定するためには、次の要件が必要とされる（民法523条2項）。

- ・担保目的物が、債務者の物であること。書面による合意があれば物上保証人による設定も可能（同項1号）。
- ・担保目的物が、合意又は関連組織や機関によるその物の評価に基づき、債務を上回る価値を有すること（同項2号）。
- ・各順位の担保設定契約において、担保目的物の残高額を定めること、又はその特定が必要である。ただし、担保設定契約で特に定める場合はこの限りではないとされている（同項3号）。
- ・次順位の債権者が追加担保（抵当権者として追加されることと思われる）について検討するために、債務者が最初の債権者に対し追加担保について通知をし、かつ新債権者に対し以前の担保について通知を、書面で少なくとも15日前までにする必要がある（同項4号）。
- ・まず、次順位以降の抵当権設定をする権利を生じさせるために、担保目的不動産について第一の登記がなされ、かつ次順位の担保につき、担保とされるための登記がなされること（同項5号）。

その上で、土地所在地である郡の天然資源環境事務所（局）に対し、土地登記システムに保管するために、土地権原証書を提供しなければならない（民法562条1項）。すなわち、ここでは、郡の天然資源環境事務所（局）が土地権原証書を保管するという規定に読むことができる。

### (3) 土地法の規定

前述（I 4 参照）のように、担保設定の場合には土地使用権変動登記がなされる（土地法104条1項）。

土地法では民法典とは異なり、担保権の設定について、債権者が一人の場合は、担保設定登記が終了した後に、土地権原証書を債権者に引き渡すこととされている。これは、これまでの実務の方針であり、かつ担保設定が一人の債権者のみとなる場合であれば大きな問題がない。

しかし、複数の担保を設定する場合は問題がある。この場合は、各債権者の担保登記が終了した後に、その土地権原証書の原本は債権者間の合意に基づき、債権者のうちの誰かが保管すると規定されている（同条3項）。それゆえ、いったん第一順位の担保が設定された後に、第二順位の担保権を設定すると、第一順位の債権者へ土地権原証書の回収（返却・貸出等）の依頼をする必要がある。しかし、弁済が行われていない段階で債権者がこれを承諾する可能性は低く、実

無断転用・公表等のご遠慮ください。

質的に複数担保の設定が困難な状況となっている<sup>55</sup>。

## 7 担保権の実行

### (1) 概要

判決執行法は、2008年のものが2021年に改正され、2022年より施行されている<sup>56</sup>。ただし、これまでの調査等で内容確認ができていないことから、ここでは、これまでの調査等で確認できている内容（契約履行担保法の実施に関する2011年首相令62条）を中心に記す。

債務不履行があった場合、債権者は以下の形で債権の回収を図ることができる。

- ・任意による履行
- ・司法手続による履行

### (2) 任意による履行

任意による履行として、債権者は、①担保不動産の占有又は管理、②担保資産の処分、③契約、合意、法律又はこの首相令に基づいて賠償を受け取ることができる（同令63条）。

債権者が担保不動産の占有又は管理をするには、次の手続が必要となる。まず、契約当事者間でその他の合意がある場合を除いて、債権者は債務者に対し、債務不履行について文書で通知し、不動産からの退去又は債務者が通知を受けてから60日の期間内に何らかの解決策を出すよう要請する。それと共に、担保資産の所有者、その他の債権者がいればそれらの者と、関連行政機関の職員にその通知書の複製版を送付する。そして、債務者は、弁済、義務の履行、元本と全利息の支払い、不動産からの退去、又は債権者が担保資産への占有若しくは管理に反対などの場合には、これら通知を受けてから15日以内に債権者に書面で返答をしなければならない（同令64条1項）。

債務者が退去しない、未弁済、義務の未履行、又は期間内に反対意思を示さない場合には、債権者は、担保資産を処分することができる（同条2項）。

### (3) 司法手続による履行

債務者が契約違反をし、かつ債務者が担保資産への占有又は管理に反対し、優

---

<sup>55</sup> このような、土地権原証書を債権者に引き渡す行為は、民法典成立以前からの実務内容となっている。前述のとおり、土地法は天然資源環境省の所管であり、日本の法整備支援のカウンターパートとはなっておらず、かつ土地法はこれまでの実務を維持する形で2019年改正がなされている。支援関係者に話を伺う限り、議会でも旧来の土地権原証書を引き渡す実務を重視する意見が強く、民法における郡の天然資源環境事務所が土地権原証書を預かるという規定に否定的な見解が多いようである。今後の確認が必要である。

<sup>56</sup> 2021年判決執行法の概要として、ONE ASIA LAWYERS「ラオスにおける判決の執行について」<https://oneasia.legal/8403>（2024年1月31日最終閲覧）参照。

先権を有する債権者が担保資産の処分手続を行うことができない場合、当該債権者は、民事訴訟法及び裁判所判決執行に関する法律が規定する手続及び方法に従った措置を裁判所に対して要請することができる（同令 65 条）。債権者が、担保資産の占有又は管理に入った場合、債権者は、競売、賃貸又は契約若しくは合意に従って買い取るなどにより、担保資産を処分することができる（同令 66 条 1 項）。債権者が裁判所に提訴し、そして裁判所が命令、決定又は確定判決を下した場合は、当該担保資産の処分については、裁判所判決執行法に従って行う（同条 2 項）。

処分が行われる 15 日前には、債権者又は裁判所判決執行職員が文書で当該資産の処分に関して、①債務者、②同一不動産に対して担保登記をしたその他の債権者、③政府関連の債権者、④物上保証人に通知しなければならない（同令 67 条）。この通知には、①債務者及び担保付き債権者の氏名及びその住所、②不動産の種類、土地である場合はその番号、各土地区画の参照番号及び土地登記書番号を特定するもの、③担保資産の処分方法、時期及び実施される場所について記載しなければならない（同令 68 条）。

債権者が、上記のような要件を遵守しない場合、債務者又はその他の債権者は、裁判所に対し、担保資産の処分への中断命令を下すよう提訴できる（同令 71 条 1 項）。債権者が、債務者又はその他の債権者に通知することなく処分を行った場合、当該債権者は、自ら行った担保資産の処分によって発生した損害に対して補填しなければならない（同条 2 項）。

## **Ⅶ 土地収用**

### **1 土地収用（国家による土地使用权の再取得）**

土地収用に関連する規定も土地法に規定がある。

公益目的及び国家投資計画のために、国家が土地使用权を再取得（収用）することができる。それによって生じる損害を補償することとされる（土地法 3 条 6 項、152 条）。法律や契約に違反した場合は、国は使用者に補償金を支払うことなく土地使用权を剥奪することができる（同条 2 項）

公益目的による収用としては、道路、学校、病院、公園、空港、送電線用地、排水、灌漑、水道管、廃棄物処理などの例が挙げられている（同法 153 条 1 項）。国家投資計画による収用としては、農業、植林、鉱山開発、電源開発、道路、工業地帯、工業団地、経済特区の例が挙げられている（同法 154 条 1 項）。

### **2 補償**

土地収用がなされた場合、原則として補償がなされる。補償は、各地域及び土地類型において実施される土地評価に基づき、新たな土地区画、資材又は金銭の提  
無断転用・公表等のご遠慮ください。

供という形でなされる（同法 148 条）<sup>57</sup>。

公益目的での収用の場合には、損害額を評価するために土地使用者が参加する土地評価委員会が設置される（同法 153 条 2 項）。国家投資計画での収用の場合には、関連部門に、計画、計画所有者、土地使用者及び関連地方行政当局の参加がなされた上で土地地評価委員会が設置される（同法 154 条 2 項）。当該委員会による評価に基づき、県議会の承認を得た上で、県知事又は首都ビエンチャンの場合は市長がその額を決定する（同法 155 条 1 項）。

補償金の支払いは、土地及び土地上の資産の評価に基づき、再取得が行われる前に支払われる（同条 2 項）。

## Ⅷ 土地関連事業及び土地情報の取得

### 1 土地関連事業

土地の情報を取得する方法に関連し、土地に関する事業についての規定がなされている。土地法 156 条で、土地関連事業として以下のものが規定されている。

- ・ 調査
- ・ 測量
- ・ 土地の査定
- ・ 期限付き国家配分土地使用者の売却
- ・ その他の関連サービス

土地事業を実施する者は以下の要件を満たす必要があるとされている（同法 157 条）。

- ・ 土地使用者の売買事業に関連する事業についてはラオス国籍を有すること
- ・ 企業法（会社法）その他関連法律で規定された要件をすべて満たすこと
- ・ 能力及び技術を有する職員を有し、承認された土地に関する実務経験 3 年以上あること

上記の土地関連サービスについて、在留外国人、無国籍者、外国人、ラオスに出自を持つ外国人で、法律に従って事業を営むことを認められた者は、測量計測サービス及び土地評価に関する事業のみ行うことができるとされている（土地法 156 条及び 157 条からも確認ができる）<sup>58</sup>。

---

<sup>57</sup> 補償に関して、土地法 148 条以下に規定があるが、ここでは土地収用以外にも、土地使用によって他人に損害を与えた場合についての規定も置かれている。本稿のこの部分では、土地収用に関連するもののみを記載している。

<sup>58</sup> 2022 年 8 月 25 日付けで「土地関連事業に関する天然資源環境大臣による合意」が発行されている。そこで、土地に関する事業として、土地の測量サービス業、土地の査定・評価サービス業、土地使用者の売買業、土地使用者の売買に関するコンサルティング<sup>6</sup>及びその他土地に関連するサービス業が挙げられている。外国人等は、土地の測量、査定・評価に関するサー

無断転用・公表等のご遠慮ください。

## 2 土地情報等の取得

23年現地調査及びシンポジウムでは、ラオスで土地等を使用したい場合にどのようにして情報を収集するのかについても確認等がなされた。報告によると、ラオスの不動産について検索等を行うための一元化され一般にアクセス可能なデータベースは存在せず、現地の不動産業者によれば、経験、親類などのコネクション、土地の立て札などで売り物件の情報を集めているようである。価格が上がることから仲介者を入れることを避けており、競売物件を扱うことも費用の問題から少ない。また不動産情報に限らず人材関係情報についても Facebook で集めることが中心になされている。

## IX 土地に関する紛争解決

### 1 概要

土地紛争の解決方法は以下の形となる（土地法 162 条）。行政的性質を有する土地紛争に関しては特別規定がある。

- ・ 和解又は調停<sup>59</sup>
- ・ 経済紛争解決組織による仲裁（経済紛争解決センターでの解決）
- ・ 裁判所への提訴
- ・ 国際的解決方法

土地に関する紛争について、和解又は仲裁等で解決に至らなかった場合、当事者は法律に従って人民裁判所に訴訟を提起することができる（同法 165 条）。すなわち、調停等前置主義である（2012 年民事訴訟法 170 条 1 項 1 号）<sup>60</sup>。この土地権利に関する争いは、まず村落調停<sup>61</sup>で実施されなければならない（同法 198 条 1 項 2 号）。村落調停に関しては、「2016 年首相令 01 号村落調停委員会について決定」、「2016 年司法省決定 404 号村落調停委員会の組織と役割」が法規範として存在しており、委員は 5 名（司法省決定 14 条）で、公選制により 5 名が選ばれ、村長が

---

ビス業のみにしか参入できないとされている。この点及びその内容については、日本貿易振興機構(JETRO)ビエンチャン事務所「ラオス投資ガイドブック 2023」

[https://www.jetro.go.jp/ext\\_images/\\_Reports/02/2023/286e18ef77bc5c1b/rpla-2023\\_02.pdf](https://www.jetro.go.jp/ext_images/_Reports/02/2023/286e18ef77bc5c1b/rpla-2023_02.pdf) (2024 年 1 月 31 日最終閲覧) 1 頁参照。

<sup>59</sup> 英文としてもこのように翻訳されてはいるが、その具体的な意味、内容、手続、方法等が、諸外国と同様であるかどうかは確認が必要である。

<sup>60</sup> ラオスの訴訟の第 1 審の流れを図示するものとして、JICA ポータルサイト「ラオス国民事訴訟第一審手続チャート」

<https://www.jica.go.jp/activities/issues/governance/portal/laos/index.html> (2024 年 1 月 31 日最終閲覧) 参照。

<sup>61</sup> 村落調停の現地調査内容については、「19 年実務調査」92 頁以下、阿讚坊明孝「ラオスにおける Access to Justice の状況（各論 2）」ICD NEWS94 号（2023）64 頁以下参照。

郡に申請し、郡が当該 5 名を任命する。構成について決まりはないが、村長又は副村長、建国戦線代表、女性同盟代表、青年同盟代表、公安代表が選ばれることがある<sup>62</sup>。<sup>63</sup>

不動産に関する紛争について裁判を提起するためには、村長に「不調証明書」を発行してもらう必要がある。最低 3 回は、村長の下で調停が試みられる必要がある<sup>64</sup>。

## 2 行政的性質を有する土地紛争

行政的性質を有する土地紛争とは、無許可での土地使用又は目的に沿わない土地使用、使用権を得た後の土地の未使用、未納税又は土地使用料の未納、土地境界紛争、その他法律に基づき行政的性質を有する問題のこととされる（土地法 161 条 1 項）。

行政的性質を有する土地問題又は紛争が地域又は部門で生じた場合、その地域における郡の天然資源環境事務所（局）が、その土地使用権を管理する部門と共同で詳細な情報を収集し、かつ関係地域及び部門の地方行政機関との調整を行い、その問題の調査及び処理をするための先導を行う。その後、郡の行政機関へと事案が送致される（同条 2 項）。

当該紛争解決の判断について当事者に異議がある場合、当事者は県の行政機関に対しそれを申し立てることができる。ここでの解決判断に不服がある場合には、県の行政機関が人民裁判所の判断を求めるよう、当事者に書面で通知を行う（同条 3 項）。

## X 土地に関連する費用等<sup>65</sup>

### 1 土地に関連する税金

内容	税率
所得税	収入による
農業目的での農業用地又は農業用地使用権の売買及び譲渡	総収入額又は評価額の 1%

<sup>62</sup> 聞き取り調査の結果による。

<sup>63</sup> 2021 年に「村レベルの紛争解決に関する首相令」が施行されているようである。その概要について、ONE ASIA LAWYERS「ラオスにおける村レベルの紛争解決について」<https://oneasia.legal/7860>（2024 年 1 月 31 日最終閲覧）参照。

<sup>64</sup> 23 年現地調査による。これはビエンチャンでの調査であり、各地（各村）で詳細は異なる可能性がある。

<sup>65</sup> デイビッド氏提供資料による。なお、ラオスの土地税法が制定され、2024 年 1 月 1 日より施行されているようである。ONE AISA LAWYERS「ラオスにおける土地税法について」<https://oneasia.legal/11805>（2024 年 1 月 31 日最終閲覧）参照。

土地、家屋、建造物又は建造物付土地（農地を除く）の売買又は使用権の譲渡	総収入額又は評価額の 2%
土地、家屋、建造物の賃貸借	賃料及び/又は同種の受領したものの価値の 10%
被相続人の母方の祖父、母方の祖母、父方の祖父、父方の祖母、父、母、夫、妻、嫡出子、養子、継子、姉、兄、弟、妹及び孫による承継	所得税の対象外
上記の親族以外の相続による承継	遺産総額の 2%
付加価値税 <sup>66</sup>	7%
不動産に関連する商品及びサービスの提供	7%

## 2 土地に関連する費用

土地売買契約書 1 部（最低 4 部必要）につき、文書印紙税（10,000 キープ）、土地売買契約書を政府当局へと登記するために提出する際に支払うこととなる。

公証料は、契約書 1 枚につき 20,000 キープ、手数料として、土地売買契約書 1 枚につき 35,000 キープかかる（英語版及びラオス語版の作成が必要となる。）。

登記費用は、取引内容及び土地の価値により異なる。なお、このほかにも関係当局の手数料など細かな費用が発生する場合がある。<sup>67</sup>

なお、土地利用税関係は、建物建築予定での土地賃貸借の場合であれば、建物のオーナーがその税金を負担することとなり、村が徴収するとのことである。テナント等が関与することはない<sup>68</sup>。

## XI 土地取引の実務等

### 1 取引の実情

不動産取引において、契約について村の行政機関（村長）又は公証役場での公証が必要であり、その後に土地の所在地における郡の天然資源環境事務所（局）での

<sup>66</sup> デイビッド氏資料の表には記載なし。JETRO 資料等によると 7%とされている。ONE ASIA LAWYERS「ラオスにおける税に関する法令の改正について」<https://oneasia.legal/8044>（2024 年 1 月 31 日最終閲覧）。

[https://www.jetro.go.jp/ext\\_images/\\_Reports/02/2021/286e18ef77bc5c1b/rpla-202110.pdf](https://www.jetro.go.jp/ext_images/_Reports/02/2021/286e18ef77bc5c1b/rpla-202110.pdf)

<sup>67</sup> デイビッド氏資料による。

<sup>68</sup> 23 年現地調査による。

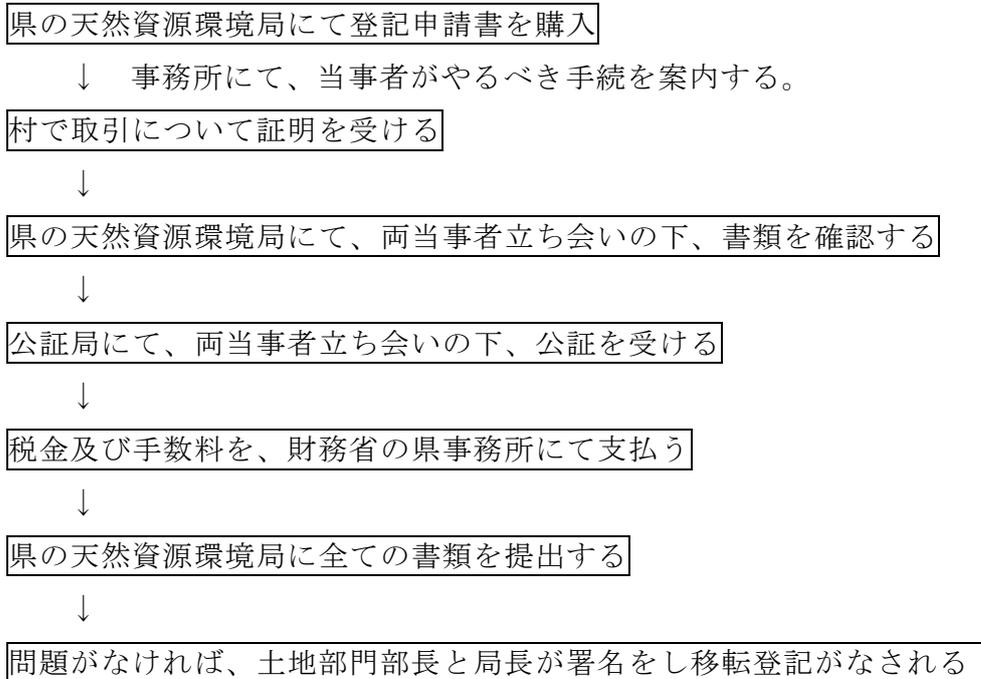
登記という流れが一般的である。19年実務調査及び23年現地調査においても、村長が同意しないと実質的には取引できない、賃貸をする場合にも村長に伺いを立てる必要があるとの結果が得られた。

なお、参考として、19年実務調査において、ビエンチャン首都司法局公証課での聞き取り調査では、消費貸借契約の公証は、規則上3日以内に完了することとなっており、実際もその期間内に終了するとのことである。ただし、土地面積の正当性の認証が遅れ、公証に時間がかかることもあるようである<sup>69</sup>。

## 2 公証の事情

まず、売買に関する取引の流れの参考例を示す<sup>70</sup>。これは、「19年実務調査」でのものであることに留意が必要である。

### (チャンパサック県天然資源環境局での19年調査の内容)<sup>71</sup>



以上の流れは、各地域で細かな違いが確認されていることから、詳細については各地方での確認が必要と思われる<sup>72</sup>。

例えば、これまでも確認したように、取引については公証局での公証が必要とされている。しかし、19年実務調査において、「ビエンチャン首都司法局公証課」

<sup>69</sup> 「19年実務調査」72頁以下。

<sup>70</sup> 「19年実務調査」70頁。

<sup>71</sup> 幾つかの部分で、「県」となっているのは、19年土地法成立前の事情からである。

<sup>72</sup> なお、23年現地調査での不動産業者からの聞き取り調査として、ビエンチャンの取引において、司法省又は裁判所の公証を使い、市レベルの交渉はあまり使わないという話があった。

では、以下のような実務の取扱いが紹介された。すなわち、土地所有権の売買契約の場合、売買代金が一括で支払われた場合、売買契約の公証はせず、当事者は、郡の土地管理局へと直接に登記申請をするとのことである。もっとも、一括払いの取引であっても、金額が大きい場合には公証する場合もあるとの説明がなされた。公証がない理由を聞いたところ、手間がかかることが挙げられた。すなわち、公証をする場合、当事者は対面で署名をしなければならず、時間調整など、双方の都合を付けるのに面倒であるため、公証を省略するようである。土地管理局は、公証がなくても登記申請を受け付けているようである<sup>73</sup>。

この点に関し、23年現地調査において、ビエンチャンでラオス人による不動産業者による聞き取り調査でも同じような回答が得られており、そこでは、「公証人はローンを組む場合に使用し、一括、二回払いの場合は、公証人を使わない。」という発言が得られている。

ただし、シンポジウムでのデイビッド氏の報告においても、担保設定契約及び土地権原証書の説明部分に関して、土地関連取引ではリスクを最小限にするために、「村長に証明してもらい、公証し、登記することがベスト」とされている。

### 3 土地情報の確認 (Due Diligence 関連)

土地の使用状況を確認するために最も重要なものが、土地権原証書 (バイターディン) である。これをまず確認する必要がある。

また、土地情報を確認するために、これまでの規定として以下のものがある。すなわち、個人又は法人は、土地管理機関 (郡の天然資源環境事務所 (局)) に対して、不動産担保登記に関する情報を閲覧又は複製を要請することができる (契約履行担保法の実施に関する 2011 年首相令 61 条 1 項)。この場合、郡の天然資源環境事務所 (局) は、3 営業日以内に情報を提供しなければならない (同条 2 項)。この場合も手数料が必要となる (同条 4 項)。この点、天然資源環境局から土地の取引や担保の履歴が付された、土地活動証明書を発行してもらうためには、20 万キープから 30 万キープほどの費用が掛かるが、法律とは異なり、ある程度の時間がかかるようである<sup>74</sup>。

上記の手続は、あくまで本人による申請であり、第三者による請求は認められていない。それゆえ、土地の使用状況などを確認する方法として、土地所有権者の協力等を得て上記の申請をすることとなる。それ以外に、村長に情報提供依頼を行うことで土地情報をすることができる。この場合に村長の証明書を発行してもらうこともできるようである。現実には、これらを行うことのできる法律顧問を

<sup>73</sup> 「19 年実務調査」72 頁以下。

<sup>74</sup> 23 年現地調査及びシンポジウム内容から。現実には、別の方法をとることもあると伺っているが、ここでは割愛する。

雇うことが勧奨されるということとなる。

コンドミニアムに対しては、現状では財務省がコンドミニアムの使用証を発行しているようであるが、この点の法的根拠が調査官台では、不明である。それゆえ、法律事務所では、これらの点のデューデリジェンスとして生じるリスクのアドバイスは行われているようである。また、不明な点につき「省庁への問い合わせ」も行っているようではあるが、紙で回答をくれたとしても、その案件限りの回答であり、別の事案では別の回答となることがよくあることに注意が必要とされる。

土地権原証書につき再発行は可能であるが、土地使用权や担保設定については天然資源環境事務所（局）に登録されているので、土地権原証書が二重に発行されることはなく、かつ土地権原証書が紛失したとして二重に発行を受けることはできない。再発行には裁判所の手続が必要であり、その場合には、発行された番号が前回のものと今回のものが異なることになる（新旧で登記における番号等が異なることとなる：土地法 103 条）。

なお、データ管理システムが構築中であり（土地法 91 条）、完成後、全ての国民がその内容を確認できるようにする予定とのことである。

#### 4 外国人による不動産事業など

外国人は土地使用权を取得できないことから、「債権的な取得」となる。この点、ランド・ストラクチャリング・アグリーメントなどを締結し、（ラオスでは禁止されているが）ノミニーによる取得なども実際には行われている。しかし、リスクが高く、日本・シンガポール・欧米の企業はあまりこの形では投資をしていない様子である。土地法の規定に違反した行為は全て無効とされる。また、現状で信託法も存在しない。

コンドミニアム建設会社には 60:40 という規制があり、これは株式保有の最大限度の設定内容とされる。ただし、現状ではコンドミニアムのユニットはほとんどが中国のデベロッパーによって投資され、コンドミニアムをショッピングモールと混在させて利用していることが多い。

土地取得は、他の法域と異なり、1%であったとしても外国企業の出資があれば保有ができないことから、外国人等は、結局、賃貸借・コンセッション・期限付き国家配分土地使用权の購入でしか土地を利用することができない<sup>75</sup>。

---

<sup>75</sup> 4 については、シンポジウム内容による。



## Sources of Law

- Constitution of the Lao People's Democratic Republic No. 63/NA dated 8 December 2015
- Amended Law on Land No. 70/NA dated 21 June 2019
- Civil Code No. 55/NA dated 6 December 2018
- Investment Promotion Law No. 14/NA dated 17 November 2016
- Law on Notary No. 24 NA dated 29 December 2022
- Decree on State Land Lease or Concession No. 135/PM dated 25 May 2009
- Decision on Land Related Businesses No. 4392/MONRE dated 25 August 2022
- Instructions on Land Title Registration No. 0500/MONRE dated 14 February 2022
- Instructions on Land Valuation No. 0040/MONRE dated 12 January 2023
- Instructions on the Implementation of the Decree on State-Owned Land for Lease and Concession No. 20/PMO.NLMA dated 09 April 2010
- Instructions on Investment Promotion Policy on Profit Tax and Rent or Concession Fees of State Land No. 0760/MP1 dated 14 May 2021

### Concept of Assets

- **Immovable Assets** - are fixed properties that encompass land and assets fixed to the land permanently such as house, trees, or buildings.
- **Movable Assets** - are movable assets such as clocks, tables, chairs, necklaces, rights, animals.

### Principal and Accessory Assets

- Principal asset is an independent asset of which can be utilized according to usefulness of such assets.
- An accessory asset is an asset that serves directly to the exploitation of the utilization of the principal asset, it is a part of the principal asset, but can be separated from the principal asset.
- In the case of disposal of a principal asset, it deems that accessory asset [of such principal asset] is also disposed unless otherwise agreed upon.

### Merging of Assets

- **Merging of Movable Asset and Immovable Asset** - is merging of the movable asset with immovable asset into a new indivisible property, the owners of immovable asset shall have ownership over such properties, unless otherwise provided in the laws or contracts.
- **Merging of Immovable Assets** - is merging an immovable asset with another immovable asset into a new indivisible asset. Ownership over such merging of immovable asset shall be divided by proportions or values of each immovable asset that is contributed by owner of such property unless otherwise agreed upon. In case the aforementioned proportions cannot be identified, the merged immovable assets shall be deemed as joint property and all owners shall have ownership rights equally.

### Concept of Assets

- **Immovable Assets** - are fixed properties that encompass land and assets fixed to the land permanently such as house, trees, or buildings.
- **Movable Assets** - are movable assets such as clocks, tables, chairs, necklaces, rights, animals.

### Principal and Accessory Assets

- Principal asset is an independent asset of which can be utilized according to usefulness of such Assets.
- An accessory asset is an asset that serves directly to the exploitation of the utilization of the principal asset, it is a part of the principal asset, but can be separated from the principal asset.
- In the case of disposal of a principal asset, it deems that accessory asset [of such principal asset] is also disposed unless otherwise agreed upon.

### Merging of Assets

- **Merging of Movable Asset and Immovable Asset** - is merging of the movable asset with immovable asset into a new indivisible property, the owners of immovable asset shall have ownership over such properties, unless otherwise provided in the laws or contracts.
- **Merging of Immovable Assets** - is merging an immovable asset with another immovable asset into a new indivisible asset. Ownership over such merging of immovable asset shall be divided by proportions or values of each immovable asset that is contributed by owner of such property unless otherwise agreed upon. In case the aforementioned proportions cannot be identified, the merged immovable assets shall be deemed as joint property and all owners shall have ownership rights equally.

### Concept of Assets

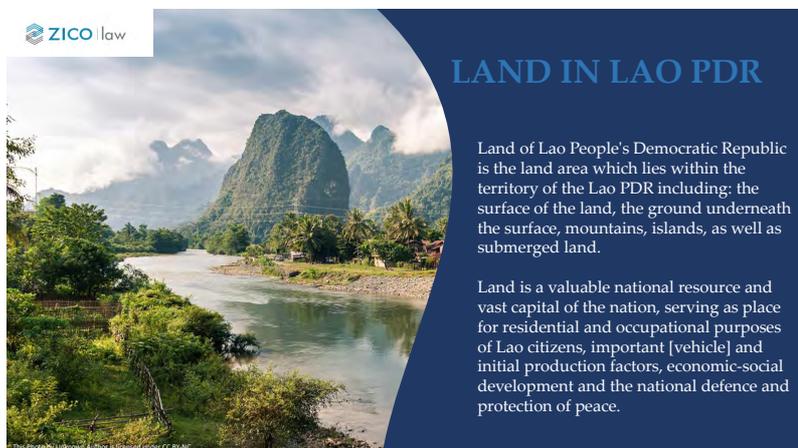
- **Immovable Assets** - are fixed properties that encompass land and assets fixed to the land permanently such as house, trees, or buildings.
- **Movable Assets** - are movable assets such as clocks, tables, chairs, necklaces, rights, animals.

### Principal and Accessory Assets

- Principal asset is an independent asset of which can be utilized according to usefulness of such Assets.
- An accessory asset is an asset that serves directly to the exploitation of the utilization of the principal asset, it is a part of the principal asset, but can be separated from the principal asset.
- In the case of disposal of a principal asset, it deems that accessory asset [of such principal asset] is also disposed unless otherwise agreed upon.

### Merging of Assets

- **Merging of Movable Asset and Immovable Asset** - is merging of the movable asset with immovable asset into a new indivisible property, the owners of immovable asset shall have ownership over such properties, unless otherwise provided in the laws or contracts.
- **Merging of Immovable Assets** - is merging an immovable asset with another immovable asset into a new indivisible asset. Ownership over such merging of immovable asset shall be divided by proportions or values of each immovable asset that is contributed by owner of such property unless otherwise agreed upon. In case the aforementioned proportions cannot be identified, the merged immovable assets shall be deemed as joint property and all owners shall have ownership rights equally.



## LAND IN LAO PDR

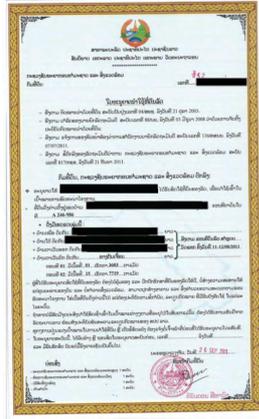
Land of Lao People's Democratic Republic is the land area which lies within the territory of the Lao PDR including: the surface of the land, the ground underneath the surface, mountains, islands, as well as submerged land.

Land is a valuable national resource and vast capital of the nation, serving as place for residential and occupational purposes of Lao citizens, important [vehicle] and initial production factors, economic-social development and the national defence and protection of peace.

無断転用・公表等はお遠慮ください。



## State Land Certificates



## Land Titling Project

“The Land Law passed in 2020 recognizes the rights of individuals, customary land users, legal entities, and collectives to hold and use land. However, of an estimated 3.5 million land parcels in Lao PDR, only about 1.5 million parcels have been registered and titled, and these are mostly in towns and cities. The government has set a target of issuing another 1.2 million titles by 2025 but faces various challenges. Authorities have needed considerable additional resources to scale up land registration activities and reduce the costs of delivering titles, a procedure that is currently too expensive for many land holders.” – World Bank (2021)

## Types of Titles/Certificates

Land use certificate - documents certifying land use right issued by relevant State organisations to Lao citizens in accordance with allocation policy for residential and productivity purposes.

Condominium unit certificate – legislations are still being drafted to govern condominium units.

## Title / Certificate Registration

- Land title registration is administered through the one-stop service unit of the natural resources and environment office at the district level.
- The registration of land use right transactions is the record and certification of land use right that owner of the land use right has used such right in a lease, as security, in sale on consignment, as servitude under contract, right over land and other transactions.
- The registration of land use right transactions shall be administered at the natural resources and environment office at the district level where the land is located, in the presence of the parties and land officials.
- In the event that there is the use of land title as security with a single creditor, after the registration of land use right transaction, owner of land use right shall deliver the original land title to the creditor as the safe keeper. If there is the use of land title as security to several creditors, after the registration of each land use right transaction, the original land title shall be given to a creditor to act as the safe keeper, based on the agreement among creditors.

## Land related Documents - Notarization and Registration

Document related to land such as land lease agreements, and immovable asset security agreements must be:

- translated to Lao language,
- notarized at the Lao Notary Department, and
- registered at the Office of Natural Resources and Environment at district level where the land is located, in order to be valid and have legal effect.

### Can a Foreigner own land in Lao PDR?

No. A foreigner or foreign invested entity (“Foreigner”) is not allowed to own lands.

The Land Law only permits a foreigner to lease, have a concession on land, or purchase of time limited State Land Use Right. Foreigners are allowed to own houses, buildings, condominium suite and structures on the land.

There is currently no legislation on strata titles and no public system of separate registration of houses, buildings and structures in general. However, the Amended Land Law has established a system for registration of ownership in condominium suite.

While Lao citizen who owns suite in condominium building will also have land use right in condominium land, such right is not afforded to foreign owner of condominium suite.

The ownership of the houses, buildings, condominium and structures would be subject to the lease, concession or land use right terms of the land.

無断転用・公表等のご遠慮ください。

## Land Use Rights

Alien, stateless person, foreign entities and their incorporated entities who live, invest, and operate legally in Lao PDR, shall be entitled to acquired land use right through:

1. State land lease or concession;
2. Lease of land from Lao citizen and legal entity of Lao citizen; and
3. Time Limited Sale-Purchase of State Land Use Right.

## Maximum Term for Land Lease

Type of Lease Arrangement	Maximum Duration (may be extended subject to relevant approvals)
Lease or concession by the State to domestic or foreign individual, entity or incorporated body	50 years
Lease by Lao citizen to aliens/foreigners and/or their organisations	30 years
Time Limited Sale-Purchase of State Land Use Right	50 years

## Time Limited Sale-Purchase of State Land Use Rights

Time Limited Sale-Purchase of State Land Use Right as the sale of State land use right by the State to domestic and foreign individual, juristic person and incorporate entity for a period of not exceeding 50 years from execution date of the sale agreement, which may be extended as approved by relevant authority. This form of land use right are designed for the purpose of urban development, or condominium, apartment and residential complex construction.

Purchaser may sale or lease structures on land to other individuals or entities. The scope of land use right of the purchaser of time limited land use right shall be as determined by relevant authorities.

## Time Limited Sale-Purchase of State Land Use Rights

- Buyer of structure on time limited State land use right may transfer, sell-purchase, pledge the structure and land use right as loan collateral, exchange, submit as contribution, and distribute the land and structure as inheritance only for the remaining period. Lessee of structure will have right as stated in the contract.
- Upon the expiration of the purchase period, the land use right shall be terminated. The ownership in the land and building structures will be returned to the State. However, owner or lessee of structures on the land may purchase the time limited land use right or lease the land from State.

## Condominium - Definition

**Condominium** means building with many rooms which is approved for construction by the State in the form of land registry as legal entity to construct condominium under the laws and regulation.

**Suites** mean rooms in the condominium which can be owned by both domestic and foreign individual, legal entity and organization.

## Condominium - Development

### Registration of Condominium Land

Domestic or foreign individual or legal entity that wish to develop condominium project shall apply for condominium business operation license at the one-stop services office as prescribed in the Law on Investment Promotion and secure construction permit from the Public Works and Transport sector. It shall also register the land as land for condominium construction with Natural Resource and Development Department at the provincial level.

無断転用・公表等のご遠慮ください。

## Condominium – Land Registration

### Consideration of Condominium Land Registration

Natural Resources and Environment Department at provincial level shall complete the consideration on the registration of condominium land for legal entity within 10 official days from the submission of application.

For the development of condominium on land leased from State or individual or legal entity, the land shall be registered as condominium construction land but the name of the owner of land use right shall be retained according to the land title.

### Condominium – Ownership and Land Use Right

Buyer of a suite in condominium, who is Lao citizen, shall hold common land use right in a certain percentage of the land calculated in square meters according to the feasibility study of the condominium and shall have ownership in the suite.

Alien, stateless person and foreigner shall have only the ownership right in the suite. The part of their land use right shall belong to the juristic person (condominium seller/developer).

## Land Lease

Lease between Lao citizens and legal entities of Lao citizens must be certified by village authorities and notary office, and requires that the transaction be registered with MONRE office at district level where the land is located.

Alien, stateless person, foreigner and their incorporated entities may lease land from Lao citizen, including legal entities of Lao citizens, for a period of no more than 30 years, with possible extension at the agreement between the parties, upon the grant of approval from of provincial administration office pursuant to the proposal of MONRE office at provincial level. The lease agreement shall be certified by village authorities, and registered at the MONRE office at district level where the land is located.



## Term of State Land Lease and Concession

The maximum term for State land lease or concession for both domestic and foreign entities shall be in accordance with Law on Investment Promotion which shall be determined by taking the project activities into consideration with the maximum term limit at 50 years with possible extension.

For embassy and international organisation, the term of State land lease shall be 99 years with possible extension.

The term of time limited purchase of State Land Use Right for urban development or residential complex or condominium construction is 50 years with possible extension from the time when the contract is executed.

## Rights of Land - Lessee and Concessionaire

Land Lessee and Concessionaire has the following rights:

To use land, to take ownership over their assets, including tower, building, or other structures on the leased or conceded land, and to transfer such ownership to domestic or foreign entity according to laws and regulations.

To pledge their assets on the leased or conceded land as collateral to domestic or foreign bank or financial institute. In the event that the pledge agreement is with a foreign bank or financial institute, the permission of the Government shall be granted pursuant to the proposal of MOF. If pledge is made to domestic bank, land use right holder may choose to seek approval from either the Government or provincial authority as proposed by the MOF. These requirements do not apply to the lease of land from Lao citizen.

To sublease the land use right at the approval of lessor and sublease agreement shall not exceed the remaining duration of the main lease agreement.

## Rights of Land Lessee and Concessionaire

Land Lessee and Concessionaire has the following rights:

To transfer their land use right under the lease or concession arrangement for a part or whole of the remaining contract period to other people according to contract and laws.

To be exempted from State land lease fee or concession royalties and receive investment incentives pursuant to relevant laws.

To inherit land lease or concession agreement during the term of the contract and according to laws.

To use land lease or concession agreement for investment with other people subject to prior approval of the Government according to the proposal of MoF.

To enjoy other right provided by law.

無断転用・公表等のご遠慮ください。

## Obligations of Lessee or Concessionaire

Lessee or Concessionaire has the following obligations:

To comply with the land objective.

To pay rent or concession royalty, natural resource fee, tax, custom, fees, charges, other obligations correctly and in timely manner.

To compensate affected people suffering from their business activities.

To comply with environmental obligations.

To respect right and benefit of others.

To perform compulsory obligations in the unavoidable circumstances according to laws and regulations.

To perform other obligations as stated in laws and contracts.

## Dispute Resolution – Land Administration Issues

- Land administration issues are issues related to unauthorized land usage, use of land contrary to objective, failure to use land after transfer of land, failure to pay taxes, land use right royalties, dispute on land area and other issues as stated in the law.
- In the event that there is land administration issue, Office of Natural Resources and Development at district level where the land is located shall handle the collection of information related to the case and manage the relevant disputes in coordination with relevant sectors as well as coordinate with village authority and relevant sectors in investigation to propose to district administration authority to make final decision.
- If a party is not satisfied with the decision of district level, it may appeal such decision to provincial administration authority which will coordinate with DONRE at district level to make decision.
- If a party is not satisfied with the decision of provincial level, provincial administration authority shall notify parties in dispute to initiate legal proceeding in court.

## Compensation - Nationalization

In the event that there is necessity to use land of individual, foreign entity or incorporated entity for public interests or investment activities according to the National Socio- Economic Development Plan, the State shall repurchase land use right and compensate the holder of land use right.

The calculation of payment of compensation shall be computed by Compensation Evaluation Committee in cooperation with owner of land use right. Then, provincial governor or capital mayor will determine the value of compensation at the approval of Lao People's Assembly.

The payment of compensation shall be made before the acquisition of land by the State.

## Conditions for Land related Business Operators

Lao nationals can conduct businesses in buying-selling land use rights, survey-measurement services, valuation of land, and other land-related services as defined in the Land Law.



For aliens, stateless persons, foreigners, and foreigners who are of Lao race that are granted to operate business according to the law can only conduct business related to survey-measurement services, and land valuation.

## Taxes on Land related Transactions

Description	Tax Rate
<b>Income Tax</b>	
Sale, purchase and transfer of land or land use rights of agricultural land for agricultural purposes	1% total income or appraised price
Sale and purchase [or] transfer of right to use lands, houses, building structures or land with building structures (other than agricultural land)	2% total income or appraised price
Lease of lands, houses, building structures.	10% rent and/or value of benefits received in kind
Succession by inheritance between maternal grandfather, maternal grandmother, paternal grandfather, paternal grandmother, father, mother, husband, wife, legitimate child, adoptive child, offspring, older sister, older brother, younger siblings, and grandchildren of the deceased	Not subject to income tax
Succession by inheritance not from relatives listed above, (including land and other real property)	2% of total amount of inheritance
<b>Value Added Tax</b>	
Provision of goods and services related to real estate	7%

無断転用・公表等のご遠慮ください。

## Other Fees

- Documentary Stamp Tax (LAK10,000) per copy of land sale agreement (at least 4 copies), paid when the land sale agreement is submitted for registration with the government authorities.
- Notarization Fee, (LAK20,000 per agreement) and service fees (LAK35,000 per page of the land sale agreement) (English and Lao version).
- Registration Fees depends on the nature of the transaction and the value of the land.
- Note there may be other minor costs such as for service fees by the relevant authorities.



### 第1節 カンボジアにおける不動産法制の現状と課題

本節では、シンポジウムでのマックス・ハウレット氏の報告に基づき、カンボジアにおける不動産法制の現状と課題を紹介する。

#### I カンボジアにおける土地所有の歴史的背景

##### 1 1975年以降のカンボジアにおける土地所有の歴史的概略

かつて、カンボジアはフランスの保護国であり、ラオスとベトナムとカンボジアが1つになって、インドシナ保護区となっていた。しかし、第二次世界大戦中から独立運動が活発化し、新しいカンボジア王国憲法(1946)が制定されるなどしたのち、1950年代までにカンボジアは完全な独立を達成した。

1975年から1979年まで、カンボジアはクメール・ルージュ (Khmer Rouge) の統治下に置かれた。1975年、ポル・ポト率いるクメール・ルージュは、カンボジアの経済を完全に破壊し、貨幣さえも廃止した。私有財産制を廃止し、不動産だけでなく、全ての財産を集産化した。命も集産化された。知識人が虐殺され、飢えもあり、わずか3年強の間に、国民の4分の1に相当する170万人から200万人の国民が犠牲となったと言われ、ポル・ポト政権終了時に生き残った法曹は10人に満たなかったという報告もある。

1979年に、ベトナム政府は、クメール・ルージュを打倒し、カンボジアを元に戻すために、カンボジア解放軍を支援した。しかし、1998年までクメール・ルージュは存続した。1979年から1989年までの10年間、ベトナムがカンボジアを占拠する形になった。そのため、この10年間、カンボジアは社会主義的な社会であり、社会主義的な憲法が施行され、私有財産はなかった。

1989年にベトナムはカンボジアから撤退した。カンボジア政府はベトナムが去った日を「カンボジアの日」としている。

まず、個人が私有財産を持つことが認められた。それまでは全て国有で、人々は生活する場所や仕事の場所、作物を育てる場所を占有していた。1989年から、政府は農業を営む人たちや家に住んでいる人たちに対して制限付きの所有権を認めるようになった。これが、第2節II3で言及される特別占有権ということになる。

ベトナム撤退後も、内戦は続いたため、国際社会はカンボジアの状況を憂慮し、1989年から1991年まで、多くの国がパリ和平協定を作るために集結した。パリ和

無断転用・公表等のご遠慮ください。

平協定を主導した国の1つが日本であった。パリ和平協定はカンボジアの政治的問題の解決に関する総合的な協定であり、国際社会によって合意されたことはたくさんあった。1つ目は内戦を終わらせること。2つ目はタイ、マレーシア、オーストラリアへボートで渡った何十万人ものカンボジア難民をカンボジアに戻すこと。それから、普通国政選挙を行うこと。政府が選ばれた後、国が新しい憲法を採択すること。

これら全てが実行されたわけではなかったが、実行されたものの一つとして、難民が戻り、選挙が行われた後、新しい憲法が採択された。1993年に採択された新憲法44条は、「すべての者は、個人であれ、集団であれ、所有権を有する。カンボジア国籍の自然人及び法人のみが土地に対する所有権を有することができる」という規定がある<sup>1</sup>。

## 2 現在の関連法規

カンボジアは大陸法国家であるが、法制度は様々なドナーの影響を受けている。企業登録制度はカナダ、すなわち英米法から来ている。土地法は刑事訴訟法や刑法と一緒にフランスから来た。民事訴訟法や民法典は日本から来た。

不動産については、民法典が基本法で、特別法がある。スライド2枚目(113頁上段左)を参照されたい。

土地法(2001年制定)において、土地は、国有地、私有地、先住民族のコミュニティや修道院のコミュニティのための集団的所有地とされた。また、土地法は地籍索引図につき規定した。地籍索引図は、カンボジアの全ての土地の地図を作り、登記をするためのものである。

土地法は、トレンス・システム(Torrens System)を採用している<sup>2</sup>。トレンス・システムでは、買主の名前が登記されるまで不動産の所有権は移転しない。売買の合意をしても、文書を交わしても、取引が公式に土地登記簿に記録されない限り、土地法では、買主はその不動産の所有者ではない。これが、1世紀以上にわたるトレンス・システムの基礎である。

カンボジアはトレンス・システムを採択していたが、民法典もある。カンボジア民法典は、日本政府の支援を受け、2011年に施行された。民法典は様々な土地法の規則を廃止・削除したが、トレンス・システムは土地法の中に残った。また、ドナー間調整の結果、民法典による不動産所有権の移転も、合意によるものについて

---

<sup>1</sup> 第2節Ⅲ1も参照。

<sup>2</sup> トレンス・システムの概要を紹介する邦語文献として、例えば、小賀野晶一「トレンスシステムの展開過程——オーストラリアとアメリカ合衆国を中心に——」早稲田法学会誌30巻(1980)107頁。

無断転用・公表等をご遠慮ください。

は登記を効力要件とすることとされた。そこで、2011年に意思主義・対抗要件主義を基調とする民法典が施行された後もトレンス・システムが部分的に存在することに起因する問題がある<sup>3</sup>。

共有建物の私的区分の所有権等を外国人に認める法律は、英米法では condominium 法、オーストラリアでは区分所有権法と呼ばれる法である<sup>4</sup>。

土地法は 1993 年憲法と一貫しており、カンボジア市民とカンボジア法人だけがカンボジアの土地を所有できるとなっている。カンボジア法人には、公的機関もあり、先住民族のコミュニティや修道院のような特別な団体も含む。

実務として、会社に対する例外がある。例えば、最低 51%の株式がカンボジア国民によって所有されれば、49%は外国人又は外国法人によって所有される法人であってもカンボジア法人とみなされる結果、この法人がカンボジアの土地を所有できる。51%マジョリティー会社とか、土地保有会社 (Cambodian Land-Holding Company) と呼ばれる。なお、51%は議決権行使のできる株式でなければならない。

このようにカンボジア人だけが土地を所有できるという要件につき例外がある。

インドネシアの反ダミー法は、外国人が地元のノミニー（第三者名義登記）を使って土地を所有することを禁じる。カンボジアにも同様の規定が投資法の中にある。しかし、土地保有会社の 51%の株式がカンボジア人に保有されていても、実際には、実質的支配者である外国人所有者のために動くカンボジア人のノミニーがいることはよくあることである。カンボジア政府はこういった実務を抑止しているわけではない<sup>5</sup>。

最近、カンボジア政府は信託法を採択した。信託規制当局から許可された信託会社がカンボジア法人である場合、外国人を受益者として最長 100 年間土地を所有することができる。こうした信託の組成は書面で行い、信託規制当局に申し込み、認可される必要がある。信託制度はできたばかりで、実務がどのようになるかはこれからである。

外国人も、カンボジア人と同様に土地の永借権 (Perpetual Lease) を取得でき

---

<sup>3</sup> 本節Ⅲ 6、第 2 節Ⅳ 2、3 も参照。

<sup>4</sup> 日本では建物の区分所有等に関する法律があるが、同法にいう「区分所有権」と本文にいう「私的区分〔の〕所有権」とは異なると考えた方がよい。第 2 節Ⅲ 2 も参照。

<sup>5</sup> もっとも、現地の実務書では、このような私的な取り決めには、個人的な信頼とカンボジア人との関係が必要であり、上場企業やコーポレート・ガバナンスの厳しい大企業では通常通用しないとされる。また、ノミニーは、当事者の関係が破綻した場合や、カンボジア人ノミニーが死亡し、又は失踪した場合に問題となるとされ、ノミニー構造の下で紛争が発生した場合に、裁判所がこの私的合意に沿って執行権能を発動し、又はその他の方法で解決に動くかどうかは定かでないと言われる。

無断転用・公表等のご遠慮ください。

る<sup>6</sup>。永借権の期間は15年から50年であり、それを50年更新する権利がある。永借権は土地の権利証の原本に登録することができ、永借権の証明書を発行してもらうことができる。永借権の証明書があれば、借入れのため、抵当権を設定することもできる。

### 3 所轄官庁

土地登記制度は、国土管理・都市計画・建設省地籍地理総局（GDCG: General Department of Cadastre and Geography of the Ministry of Land Management, Urban Planning, and Construction）の管轄である。カンボジアでは、中央集権的であるが、一部の権限が州、郡、コミューン、そして村に付与されていることがある。

## II 土地に対する権原証書の種類

### 1 ソフト・タイトルとハード・タイトル

クメール・ルージュ時代を経て、カンボジアには土地に対する2種類の権原証書（ソフト・タイトル、ハード・タイトル）がある。ソフト・タイトルとは、国家レベルで土地の所有権、特別占有権のいずれも登記されていない土地に関して地方レベルで発行される全ての権原証書を指す。ハード・タイトルは、国家レベルで登記簿に登録された土地に関して発行される権原証書を指す。

### 2 ソフト・タイトル

ソフト・タイトルの一例として、紙の表面1枚に、売主名、買主名、売主・買主の拇印、証人である地元の長（コミューンの長、村長等）の拇印がある権利証がある（スライド5枚目〔113頁下段左〕）。

### 3 ハード・タイトル

ハード・タイトルのうち、後述する散発的登記がされた不動産について発行された不動産占有権証明書（スライド6枚目〔113頁下段右〕、7枚目〔114頁上段左〕）は、土地の境界が確定されておらず、所有権も最終的に確定していないとされる。

体系的登記により境界と所有権が最終的に確定して初めて、不動産の所有権権利証（スライド8枚目〔114頁上段右〕、9枚目〔同頁中段左〕）が発行されることとなる。同権利証の表には地図があり、近隣の土地との関係を示す。裏面には、所有者の名前、初期登記後の所有権移転を記載する欄、追加的な証明書発行を記

---

<sup>6</sup> 永借権とは期間15年以上の不動産の長期賃借権をいう（民法典244条）。土地法にいう長期賃借権（Long-term Lease）を引き継ぐものであり、民法典上も物権として扱われる。書面による要式行為（契約）によって成立する（民法典245条1項、132条3号イ、133条）。  
無断転用・公表等のご遠慮ください。

載する欄、抵当権や永借権等の土地に対する負担を記載する欄がある。

#### **4 登記システム**

登記システムには、国家レベルでの中央集権的な登記システムと、地方レベルの行政主体が発行してきた様々なタイプのタイトルに関する多くの無秩序なシステムがある。そのため、カンボジア政府は、全ての土地区画に前述したハード・タイトルを付与すべく、土地管理運営事業を進めている。

政府はコミュン等の地域に行き、地域の全ての土地について地籍図を作成し、地元民に、関連する全ての文書を持参させ、所有権や土地の境界に関する紛争があれば、その解決を図る。全てが解決したら、最終的なハード・タイトルである不動産所有権権利証 (Ownership Title) を発行する。この不動産所有権権利証が、カンボジアの不動産に関する権原証券として、最も強い証拠となる。この事業により、これまでに多数の不動産所有権権利証が発行されており、事業は現在進行形である。詳しくは、第2章第2節IV「カンボジアにおける二元的登記の実情」を参照されたい。

#### **5 共同所有建物の私的区分の所有権証書(コンドミニアム・タイトル)**

既に所有権を証するハード・タイトルを発行済みの一筆の土地の上に共同所有建物が建築され、建物完成後、土地管理・都市計画・建設省から工事完了証明を取得し、所管官庁にその土地の不動産所有権権利証を持ちこみ、共同所有建物の登記を行う。具体的には、底地の権利証があたかも個々の権利証に変換されるかのように、共同所有建物の全ての私的区分所有者に権利証が与えられる。開発業者等、元々のタイトルホルダーによる所有は残らず、全ての土地・建物・共同所有部分は、共同所有建物の私的区分の所有権権利証を保有する全ての所有者の共同所有権の対象となるのが原則である。

カンボジアにおいて、外国人は、土地は所有できないが、共有建物の私的区分は所有できる。ただし、共有建物の総面積の70%以上の私的区分を外国人が保有してはならず、外国人が共有建物の1階・地階の私的区分を所有することもできない。

### **Ⅲ カンボジアの不動産を巡る諸事項**

#### **1 カンボジアでの不動産賃借**

カンボジアで会社を立ち上げるには、事務所住所を登記し、商務省及び税当局に登記を提出する必要がある。そこで、土地所有者・建物所有者・ユニット所有者と通常のリース契約を結び、事務所を確保する。サービスオフィスという、業者がオフィススペースとして提供している場所を、立ち上げる会社の登記用事務所住所

無断転用・公表等をご遠慮ください。

として借りることもある。

個人であれば、プノンペン市内で賃借するのは容易である。 condominiumでも、ユニット（区分）でも、一戸建てでも、民間の土地所有者から直接借りることができる。大きな市場があり、賃貸借は15年まで、永借権は15年以上50年である。

不動産は、インターネットに多数掲載されている。カンボジアの不動産業は規制がかかっており、不動産業者や不動産評価につき、様々なライセンスが必要である。

カンボジアでは、賃借であろうが購入であろうが、デュー・デリジェンスをすることが特に重要である。というのも、前述のように、ソフト・タイトル、ハード・タイトルがあり、現地では、土地の特別占有権、所有権につき様々なタイプのタイトル（権原証書）があるものと認識されているからである。

法と実務が異なる場合がある。その一例として、土地法や権利登記に関する規則は「土地登記は一般にアクセス可能である」と定めるが、実際はアクセスが非常に制限されている。かつては、ハード・タイトルとされる土地権利書類<sup>7</sup>の写しを地籍管理局へ持っていき、書類が登記と一致しているか、所有者名義、抵当権・長期賃貸借等の負担の有無を確認していたが、現在は、所有者の事前承認がない限り、土地登記簿の記載内容に基づく調査ができなくなっているのが実情である（後記6も参照）。

ソフト・タイトルは、国家レベルでの登記がなく、更に調査は困難である。ソフト・タイトルは、地方レベル（コミュンレベル、郡レベル等）で承認ないし容認がされているだけであり、かつては、ソフト・タイトルとされる土地権利書類<sup>8</sup>の写しをコミュンオフィスに持っていけば、調査ができたが、この調査も難しくなっている。

## 2 経済特区（SEZ）での不動産賃借

経済特区（SEZ）は工業団地の一種であり、特区開発業者によって開発され、カンボジア政府により規則の下、認可された区域である。50ヘクタール以下の土地に制限され、開発業者はSEZに、電力、道路、セキュリティ、廃棄物管理等のインフラを提供することが要求されている。

SEZは投資家にとってビジネスを開始しやすい場所であるが、土地を購入することはできず、区画を、SEZ開発業者やSEZの土地所有者からリース（賃借）する。

賃借期間は、ビジネスの用途により、長期でも短期でも構わない。

---

<sup>7</sup> 第2節IV3も参照。

<sup>8</sup> 第2節IV2も参照。

永借権の設定は意思主義の原則が妥当する。したがって同設定を登記する義務はないが、登記しなければ永借権を第三者に対抗できない。永借権を登記すると、所有証明書に付記される。第三者は所有権登記調査時に、永借権登記を覚知でき、永借権は第三者から保護される。

### 3 古い建物の所有権

カンボジアの民法典及び土地法では、不動産は、土地か、恒久的に土地に固定されている物となっている。

原則として、建物は土地の一部と考えられ、建物について別途の権利証はない（土地の登記簿や権利証に地上建物に関する事項も含まれることとなる。）。

ただし、2つ例外がある。1つ目は、共同所有建物の私有区分の所有権権利証である。2つ目は、古い建物がプノンペン市内中心に建っているときである。2～4階建てのものであればアパートと呼ばれ、フラットハウス、ショップハウス、ユニットと呼ばれることもある。これら建物について土地法に基づく権利証が今も発行されている。土地について、カンボジア政府の体系的な権原付与プロジェクトが進んでいるが、このような建物の住人には建物に対する権利がまだある。古いタイトルであり、新しいシステムにおいて再発行されるものではない。

### 4 契約による土地と建物の分割

民法典及び土地法では、土地に固定された物は土地の構成部分になると定めているが、契約によって土地と建物を分けることは可能である。建物自体の分割された権利証を持たなくとも、建物部分は資産として会計に入り、財産目録に入り、減価償却される。

### 5 外国人出資会社による土地所有

土地法の下、カンボジア国民又はカンボジア国籍の企業のみが土地を保有することができること、会社法は、カンボジア国民が議決権の51%以上の株式を保有する企業をカンボジア国籍の企業とすることは前述したとおりである。

そのため、外国人株主の議決権保有比率は49%以下となるが、外国人株主（外国籍の自然人のほか、外国籍企業を含む）は、利益を守るために、株主間契約等の書類を作ることができる。また、外国人株主は、カンボジア人51%株主が差し入れた株式につき、担保付取引を商務省に登記することができる。カンボジア人51%株主へ資本的投資や土地購入費用を貸し付け、これらについてイポテック（Hypothec）と呼ばれる民法典上の抵当権を設定し、それを登記することもできる。

ただ、実際には、2つの問題がある。

1つ目はカンボジア企業の株式の譲渡は、株主全員が商務省に行き、株式譲渡書

無断転用・公表等のご遠慮ください。

類に拇印を押す必要があり、敵対的な株主を排除したくても、その株主の同意がない限り、訴訟になる点である。

2つ目は、土地の譲渡手続は、ボンタフィニティブ (Vente definitive) という地籍管理局によって発行された定型文言が記載された書面に基づき、買主及び売主によって、登記官の面前で、拇印を押された公式の譲渡書を作成することにより進められるが、カンボジアの当局は、ボンタフィニティブの手続を進める前に、全株主による株主決議がされることを要求している。したがって、株主間の争いがある場合、少数株主保護のために作った書類等により、土地を譲渡することはできない。

なお、カンボジアでは、裁判は最終手段だと考えられており、裁判を避けるため、シェアプレッジ (質権設定契約 Share Pledge)、ノミニー (カンボジア人が、信託に類似した取決めの下で、自身と外国人保有者の利益のために法的権利を保有すること)、保護書類といったシステムを設けているのであって、裁判に訴えると複雑性が一層増すことになる。

## 6 登記の閲覧

土地のデュー・デリジェンスのため、まず見る必要があるのはその土地について発行されている権利証の種類である。権利証の種類により、必要となるデュー・デリジェンスが違う。

地籍管理局が発行する最新の不動産所有権権利証の書式では、書面の表面にQRコード (スライド8枚目 [114頁上段右]) がある。権利証の表面には場所、検索番号、土地面積、周りの土地との関係を示す地図等が載っている。権利証の裏面には通常、所有者の名前が載っている。所有者は複数のこともあり、所有者が既婚であるなら、通常、夫婦両方の名前が載っている。

QRコードを読み込んでその土地登記簿にアクセスすると、その土地につき登記されている事項の一部を見ることができる。その土地の所有者名は見ることができるが、デュー・デリジェンスに必要な他の情報は見ることができない。

デュー・デリジェンスで、最初に確認すべきは、所有者を自称する者が真の所有者かどうかであり、次に確認すべきは、その土地に対して他の利益 (所有権の負担) が登記されていないかである。トレンス・システムの下、登記された権利は全て守られる。そのため、その土地に対する長期的な永借権登記の有無、イポテック (抵当権) や、他の担保権がないか、これらは権利証の裏面に記載されているものであるが、QRコードの接続先では見ることができない。

QRコードの接続先では見ることができず、正式な土地に関する調査が必要となる情報として、例えば、当該土地を巡る係属中の訴訟事件の有無もある。

無断転用・公表等をご遠慮ください。

このように、ハード・タイトル上の QR コードで制限的な情報は入手できるが、それ以上は所有者の同意を得て正式な土地登記簿の閲覧申請をしなければ、登記簿に記載された全ての情報を閲覧することはできない。

無断転用・公表等をご遠慮ください。

**SokSiphana & Associates**  
At the heart of Cambodia and ASEAN dynamics

**Land Registration in Cambodia**

Presented by: Mr. Max Howlett



**KHEIU Mealy**  
Senior Partner  
Phnom Penh, Cambodia  
+855 23 959 878  
kheiu.mealy@sok.siphana.com

**Experience**

Kheiu Mealy is a senior partner at SOK SIPHANA & ASSOCIATES, a law and consulting firm specialized in international trade and corporate law in Phnom Penh. Mealy has experiences advising on domestic and offshore financing matters, asset financing and on the legal and regulatory requirements of the securities exchange and the central bank.

She has represented public listed real estate companies in a full range of real estate and related transactions, and also covers litigation and arbitration, emerging from personal rights to commercial disputes and corporate concerns.

Mealy has also been involved in law reform and acts as an advisor to the Royal Government of Cambodia on variety of land and agricultural matters, particularly the Land Law Implementation Project and the Agriculture Sector Development Project funded by the Asian Development Bank from 2001 to 2005. Her experience in trade law saw her involvement as the Chief Editor/Translator of WTO Trade Negotiations Materials for the Ministry of Commerce.

**Career**

Mealy started her legal career in 2004 upon admitted as lawyer by the Bar Association of the Kingdom of Cambodia and became a partner of SOK SIPHANA & ASSOCIATES when the firm joined the ZICO Law network in 2012.

**Qualifications**

- Master of Double Degree, University Libre de Bruxelles (ULB) and Royal University of Law and Economics (RULE) in collaboration with University of Montreal, University of Geneva and French Cooperation Center, Phnom Penh
- Bachelor of Law, National Institute of Management and Royal University of Law and Economics, Phnom Penh
- Member of Cambodian Bar
- Founding member of the National Commercial Arbitration Center

**Practice Focus**

- Corporate Banking
- Intellectual Property
- Real Estate
- Arbitration and Mediation

**Recent Recognition**

**Outstanding:** General Business Law, Asialaw Profiles 2022  
**Distinguished Practitioner:** Banking & Finance, Asialaw Leading Lawyers, 2022  
**Corporate Law Lawyer of the Year:** Global 100, 2019  
**Band 3:** General Business Law, Chambers AP, 2022  
**Band 3:** General Business Law, Legal 500, 2020  
**Leading Lawyer:** Construction and Real Estate, Asialaw Profiles, 2017-2018

"Kheiu Mealy which provides "good quality of services with prompt replies."  
Asialaw Profiles, 2017



**Max Howlett**  
Foreign Advisor  
Phnom Penh, Cambodia  
+855 23 826 868  
max.howlett@sok.siphana.com

**Experience**

Max is the Foreign Advisor leading the Real Estate Practice Group. Max is experienced in advising on all aspects of foreign investment and doing business in Cambodia, including market entry, project implementation and regulatory compliance. Max has multi-sector experience, including property development; energy, environment and natural resources; labour and employment; immigration and nationality; cultural heritage; microfinance, insurance, taxation and customs.

Max has devoted time to the Cambodian community and civil society as Chairman of the Board and Director to several Cambodian not-for-profits. Max has published works and presented at seminars and conferences in Cambodia and regionally on contract law, labour law, administrative law, civil procedure, criminal procedure, cultural property protection and refugee and migration law

**Career**

Max worked as a lawyer in Australia in civil and commercial law (contracts, torts, corporate, property and labour) as well as administrative law, disability law, refugee law, migration law, human rights law and criminal law. In Cambodia since 1995, Max worked on legal and judicial reform and international development, including on AusAID and USAID projects, with the United Nations, the IMF, and local and international not-for-profits. Since 2007 Max was the managing director of Siphana & Associates, Head of the Real Estate Practice Group with DFDL, and Director, Corporate Services, KPMG Cambodia. Max joined Sok Siphana & Associates in 2021.

**Qualifications**

- Bachelor of Arts, Macquarie University, Australia
- Bachelor of Laws, Macquarie University, Australia
- Graduate Diploma in Legal Practice, University of Technology Sydney, Australia
- Master of Laws, Melbourne University, Australia
- Admitted to the Supreme Court of New South Wales, Australia, 1991
- Admitted to the Supreme Court of Victoria, Australia, 1993
- Admitted to the Supreme Court of the Northern Territory of Australia, 1998
- Admitted to the Supreme Court of Queensland, Australia, 2004
- Admitted to the High Court of Australia, 1994
- Associate, Chartered Institute of Arbitrators

**Practice Focus**

- Real Estate
- Corporate/Commercial
- Regulatory/Compliance

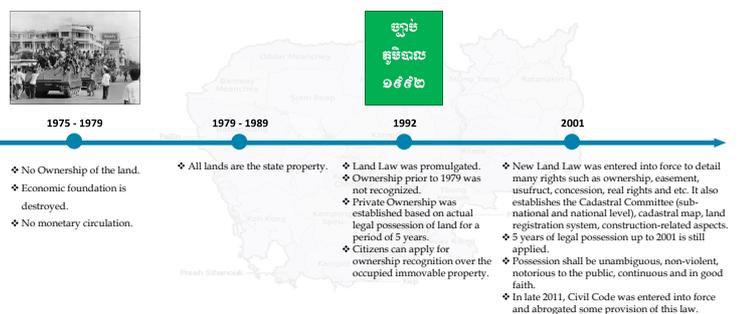
**Language**

- English

**TABLE OF CONTENTS**

- Part I: Historical Background of Land Ownership in Cambodia
- Part II: Types of Land Titles
- Part III: Land Registration System
- Part IV: Dispute Resolution
- Part V: A snapshot of relevant taxes on immovable property
- Part VI: Conclusion, Q & A
- Appendix

**Brief History of Land Ownership in Cambodia from 1975**



**PART I - HISTORICAL BACKGROUND OF LAND OWNERSHIP IN CAMBODIA**

## Current Relevant Laws and Regulations

1. Land Law dated 30 August 2001
2. Civil Code dated 08 December 2007 and Law on Implementation of the Civil Code dated 31 May 2011
3. Law on Providing Foreigners with Ownership Rights in Private Units of Co-Owned Buildings dated 24 May 2010 ("Law on Foreign Ownership");
4. Sub-decree No. 48 ANK/BK on Sporadic Land Registration dated 31 May 2002 (the "Sub-Decree No. 48")
5. Sub-decree No. 47 ANK/BK on Organization and Functioning of the Cadastral Commission dated 31 May 2002 (the "Sub-Decree No. 47")
6. Sub-decree No. 46 ANK/BK on Procedures to Establish Cadastral Index Map and Land Register dated 31 May 2002 (the "Sub-Decree No. 46" [Systematic Land Registration])
7. Sub-decree No. 121 ANK/BK on Modification of Article 9 and 13 of Sub-Decree No. 48, dated 09 June 2016 (the "Sub-Decree No. 121")
8. Sub-decree No. 122 ANK/BK on Modifications of Article 6, 7, and 11 of Sub-Decree No. 46, dated 09 June 2016 (the "Sub-Decree No. 122")
9. Joint Prakas No.356/SHV/BK on Provisions of Public Services at the Ministry of Land Management, Urban planning and Construction dated 26 March 2019 (the "Joint Prakas No. 356")
10. Sub-Decree No. 126 on the Management and Use of Co-Owned Buildings dated 12 August 2009 ("Sub-Decree No. 126");
11. Sub-Decree No. 114 on Amendment of Article 16 and 17 of Sub Decree No. 126 on the Management and Use of Co-Owned Buildings dated 14 March 2014 ("Sub-Decree No. 114");
12. Circular No.14/DNS/SRN on Procedural Implementation of Sporadic Land registration dated 30 September 2009; and
13. Circular No.001DNS/SD on Procedural Implementation of Establishing Cadastral Index Map and Land Register, dated 19 August 2002

Soksiaphana.com | Page 2

## Competent Authorities for the Land Registration

1. General Department of Cadastre and Geography of the Ministry of Land Management, Urban Planning, and Construction (the "GDGC")- National Level
2. Provincial/ Municipal Cadastral Administration
3. District Cadastral Administration (the "DCA") at the location of the registered property



Sub-decree No. 48  
Sub-decree No. 46

Soksiaphana.com | Page 3

## PART II - TYPES OF LAND TITLES IN CAMBODIA

## Two main classifications of land titles

### Soft Title

1. No official form. It could be a letter or a set of documents together depending on the actual practice of the local authority at the location of the land such as:
  - a) Letter of Transfer of possessory rights ; or
  - b) Letter of Transfer of possessory rights of unregistered land.
  - c) Chicken feather land titles
2. Recognized at the Sub-national authority. i.e. communal level or district level
3. The provided information is still limited compared to the Hard Title.
4. Significant risk exposure to disputes. i.e. border disputes, ownership problems due to duplication of soft titles

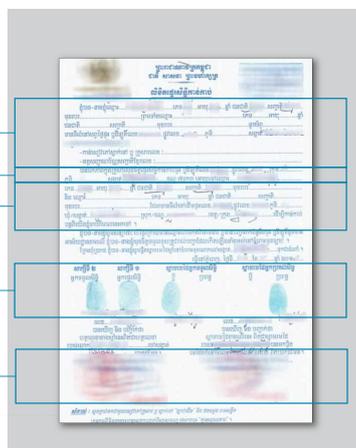
### Hard Title

1. There are two forms of hard title:
  - a) Certificate of Possession over an Immovable Property (so called, *Sporadic Land Title*)
  - b) Certificate of Ownership over an Immovable Property (so called, *Systematic Land Title – LMAP Titles*);
2. Recognized at the National Level – Nation Wide
3. Contain clear and specific information such as land plot number, location, GPS demarcation of the land, land size, registered land owner(s), encumbrance information, etc.
4. Low-risk exposure to disputes.

Soksiaphana.com | Page 4

## Sample of Soft Title

- Seller's information
- Land's information
- Buyer's information
- Thumbprints of Buyer, Seller, and witnesses
- Seals of communal authorities



\*\* As earlier stated, Soft Title could be in different form.

soksiaphana.com | Page 5

## Hard Title – Certificate of Possession over an Immovable Property

- Border demarcation Information
- Stamp of Head of Office of Cadastre



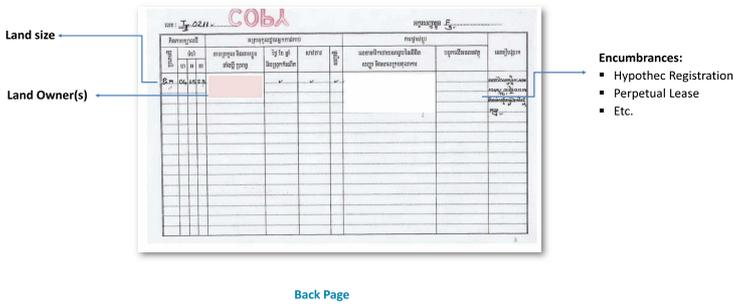
- Certificate of Possession over an Immovable Property
- Land Title's number
- Land Location
- Issuance Date
- Stamp of Head of Department of Cadastre

Front Page

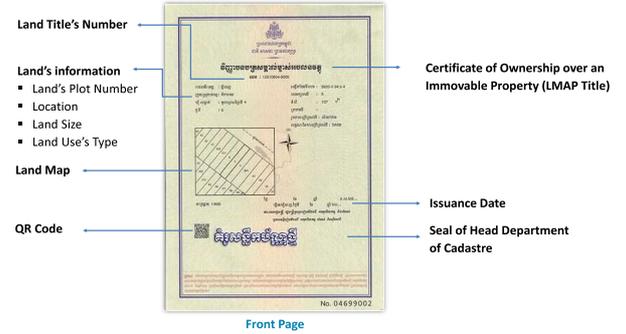
Soksiaphana.com | Page 6

無断転用・公表等のご遠慮ください。

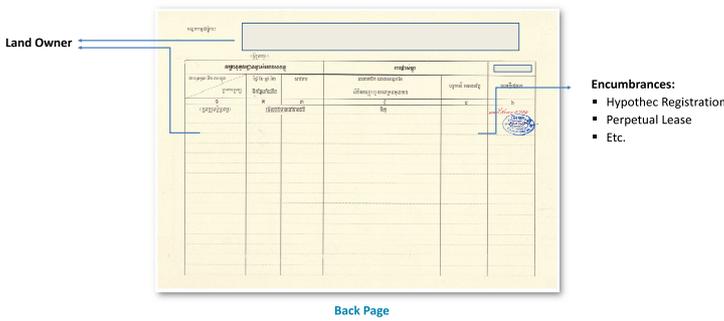
● **Hard Title – Certificate of Possession over an Immovable Property**



● **Hard Title – Certificate of Ownership over an Immovable Property**



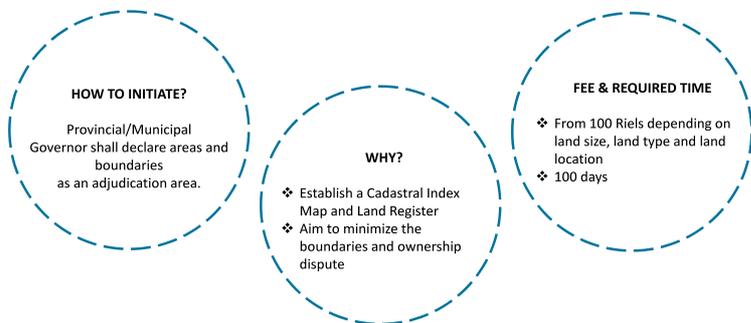
● **Hard Title – Certificate of Ownership over an Immovable Property**



**PART III - LAND REGISTRATION IN CAMBODIA**

- ❖ Sporadic Land Registration
- ❖ Systematic Land Registration- LMAP
- ❖ Co-owned Building Registration

● **Systematic Land Registration**

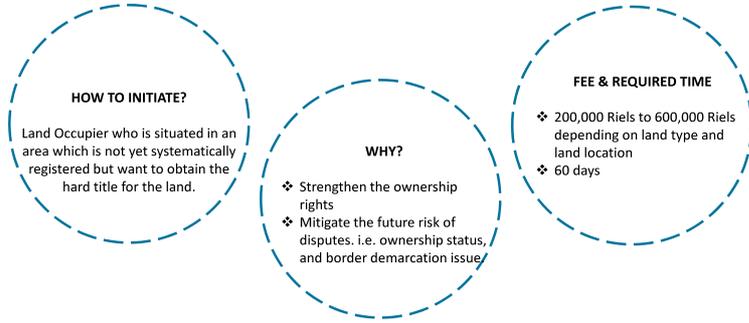


● **Procedures for the Systematic Land Registration**

1. **Selection of Adjudication Area**  
Provincial/ Municipal Governor announces the adjudication area.
2. **Field Work**  
❖ An Administrative Commission (the "AC") is formed.  
❖ Opening Meeting  
❖ Demarcation, Survey, and Adjudication takes place.
3. **Public Display of the Adjudication docs**  
15 calendar days in a prominent place in village to meet/clarify and thumbprint
4. **Decision**  
Upon the public display period (if no dispute arisen), AC confirms the adjudication record and send to the provincial/municipal cadastral office for technical inspection and signature.
5. **Title Issuance**  
❖ After having signature of provincial/municipal cadastral office and MLMUPC, the adjudication documentations are final.  
❖ Recording in the Land register.  
❖ Land Title is issued by MLMUPC or Provincial-Municipal authority (if has sufficient capacity).

無断転用・公表等のご遠慮ください。

## Sporadic Land Registration



Sokisphana.com | Page 12

## Sporadic Land Registration

- 1. Voluntary Registration**  
The land possessor applies to the District Cadastral Administration through the commune chief.
- 2. Field Work**
  - ❖ District chief issues announcement.
  - ❖ Demarcation based on available documentation, evidence and other written and oral information; and then land survey.
  - ❖ Adjudication takes place.

- 3. Public Display of the Adjudication documentation**  
15 days in City, District, Commune halls.
- 4. Decision**
  - ❖ If no dispute, DCA enters parcel in sporadic index map and send it to provincial/municipal office for signature and forward to central Cadastre.
- 5. Title Issuance**
  - ❖ Recording in land registry at GDCG.
  - ❖ Land Title is issued by MLMUPC or provincial-municipal office (if has sufficient capacity).

Sokisphana.com | Page 13

## Comparison between the two land registrations

Sporadic Land Registration	Systematic Land Registration- LMAP
<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Initiated by land occupier</li> <li>❖ Incurring more cost</li> <li>❖ Available in most areas</li> <li>❖ Consume less time to acquire the hard title</li> <li>❖ May be converted to the Systematic land title (LMAP Title)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Initiated by the Provincial/Municipal Governors</li> <li>❖ Incurring minimal cost</li> <li>❖ Available only in the adjudicated areas</li> <li>❖ Consume longer time to acquire the hard title</li> <li>❖ The final title with more information and maximum protection of ownership under the current laws</li> </ul>

Sokisphana.com | Page 14

## Statistic of the land registration, as of July 2023



Sokisphana.com | Page 15

## Co-owned Building Registration

- ❖ Co-owned Building Registration is more like a conversion process rather than the first registration like systematic registration or sporadic registration.
- ❖ To obtain the Co-owned Building title ("Strata Title"):
  - 1) Land to be converted into Strata Title shall be a single plot of land and recorded in the Registry Book.
  - 2) The structure of the building shall be 100% complete and there shall be walls demarcating the boundaries of the private area.
  - 3) Upon fulfilling the above two conditions, the developer shall apply to Municipal and District administration to register the private area. Note that site closing permit and internal regulation are among the required documents to apply for such registration.
  - 4) Finally, the Land Title of the land under the Co-owned Building will be inscribed and surrendered to the cadastral office, and the Strata Titles of the private area will be issued to the applicant.
- ❖ The ownership of Strata Title is only granted to the private area of the co-owned building, not the common area.
- ❖ Under the Law on Foreign Ownership, the Strata Title can be owned by foreigners from the first floor up. However, such foreign ownership cannot exceed 70% of the overall private area of the Co-owned Building.



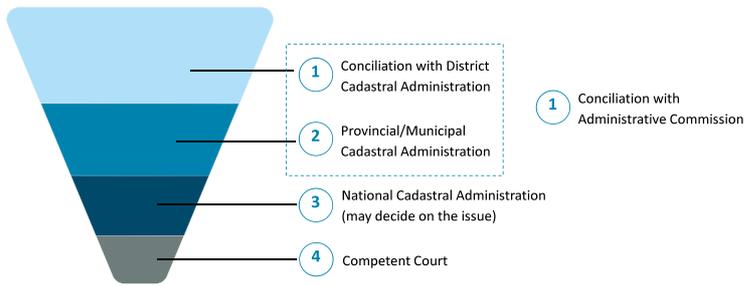
The Bridge Co-owned Building  
Source: Official website of Odey WorldBridge

Sokisphana.com | Page 16



無断転用・公表等はお遠慮ください。

● What if there is boundary conflict during demarcation?



Sub-Decree No. 47

Soksiphana.com | Page 17

● PART IV -  
A SNAPSHOT OF RELEVANT TAXES ON IMMOVABLE PROPERTY

● Basic Information of Relevant Taxes

STAMP DUTY	PROPERTY TAX	UNUSED LAND TAX
<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ 4% of property value</li> <li>❖ Paid during the land transfer</li> <li>❖ Paid by Buyer/Seller based on their negotiated agreement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ 0.01% of deemed value of the property for surplus value over USD 25,000</li> <li>❖ The USD 25,000 is the deductible amount from the property value as tax base.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2% on the property value.</li> <li>• Imposed on vacant land, or land with an abandoned building in some cities and regions as determined by the Committee for Evaluation of Unused Land.</li> </ul>

Soksiphana.com | Page 18

SokSiphana&associates

At the heart of Cambodia and ASEAN dynamics

● Thank you

Max Holwett  
Senior Partner, Sok Siphana & Associates

Max.holwett@soksiphana.com  
+855 12 826 868

● Appendix I – Official Fees for Systematic Land Registration

	Service Fee	Required Time
Agricultural land outside of Phnom Penh city	1 Riel per sqm	100 days
Residential or Construction land in rural area	10 Riel per sqm	100 days
Residential or Construction land in urban district	20 Riel per sqm	100 days
Residential or Construction land in urban city	250 Riel per sqm	100 days
Agricultural land in Phnom Penh	250 Riel per sqm	100 days
Residential or Construction Land in Phnom Penh	500 Riel per sqm	100 days

Soksiphana.com | Page 19

● Appendix II – Official Fees for Sporadic Land Registration

	Service Fee	Required Time
<b>1. Agricultural Land</b>		
Land in Phnom Penh or cities in Kandal, Preah Sihanouk and Siem Reap provinces	400,000 Riels	60 days
Land in cities in other provinces	300,000 Riels	60 days
Land in Rural areas or outsides of cities	200,000 Riels	60 days
<b>2. Residential or Construction Land</b>		
Land in Phnom Penh and cities in Kandal, Preah Sihanouk and Siem Reap provinces	600,000 Riels	60 days
Land in cities in other provinces	400,000 Riels	60 days
Land in rural areas or outsides of cities	200,000 Riels	60 days

Soksiphana.com | Page 20

無断転用・公表等をご遠慮ください。

● Appendix III – Statistics as of July 2023

Year*	Sporadic Land Registration**	Systematic Land Registration**	Total Registration**	Percentage ***
2019	617,581	5,008,105	5,625,686	80.37%
2020	620,740	5,456,153	6,076,893	86.81%
2021	623,550	5,791,761	6,415,311	91.65%
2022	626,920	6,139,900	6,766,820	96.67%
July 2023	628,919	6,296,769	6,925,688	98.94%

\* These above figures are derived from the annual report of the Ministry of Land Management, Urban Planning, and Construction.  
 \*\* The number above is the accumulated number as of the end of the stated year, except 2023.  
 \*\*\* The Percentage is calculated based on the estimated total land plots of 7 million set by the government reports.

## 第2節 カンボジアにおける不動産取引等と理論上・実務上の論点

### I はじめに

カンボジアでは、現在、不動産の私的所有が認められている。カンボジアにおける土地所有の1975年以降の歴史的概略は第1節Iを参照されたい。カンボジアの不動産市場は、世界的な金融危機による影響を受けて不動産価格が大幅に下落し、一時期不動産市場の冷え込みが続いたものの、その後は外国資本によるカンボジア進出が相次ぎ、それに伴いオフィスビル、住宅、ホテル等の大規模な開発が増加した。日系企業による開発も進み、カンボジアの土地の購入に興味を示す日系の資産家や日系企業は増加傾向にあり、現地で建設中のコンドミニアムの区分を多数の日本人が購入している状況にあったという。2020年代初頭の世界的なパンデミックによる外国資本流出に伴い供給過剰状況に陥ったが、2023年5月の現地調査時点では、近時は不動産市場に資本が戻りつつある状況という。

後述するように、外国資本の土地所有権取得が制限され、かつ、建物は土地の構成部分であり独立の不動産でない中で、日系企業による現地不動産を開発して賃料収入を得るといった典型的な業態は中国資本や韓国資本に比べると低調であり、日系企業の不動産関連部門への進出は、2か所のSEZ内における日系企業への資材等の供給が中心であるという。もっとも、現地ではコンドミニアムの新築供給が続き、そのユニット（区分）を多数の日本人が購入する状況が続いている状況にある。

第2節では、2010年代中盤のカンボジア不動産法制からの変動点の有無を紙幅の範囲内で明らかにするという視点から、カンボジア不動産法の特徴（II）、外資規制の概要（III）、カンボジアにおける所有権の登記（土地登記簿）と特別占有権の登記（不動産登記簿）という二元的登記の実情（IV）について概説し、まとめに代える（V）。紙幅の関係上脚注はごく最小限とし、本稿末尾に主な最近の参考文献を掲げるととどめざるを得ないことをあらかじめお断りしておく。

なお、筆者ら（飯島・高原）は2023年5月にカンボジアの首都プノンペンを訪れ、末尾記載の各訪問先においてインタビューを実施し、理論上、実務上の諸論点について多大な示唆をいただいた。訪問調査の際には坂野一生カンボジア王国司法省アドバイザー、磯井美葉元JICAカンボジア長期派遣専門家、内藤裕二郎弁護士（法務省法務総合研究所国際協力部調査員）に同行いただき、訪問調査の質及び量の向上に多大な貢献をしていただいた。この場を借りて深く御礼を申し上げる。本稿に不正確な点や誤解を招く点があった場合は、筆者ら両名のみでの責めに帰するものである。

### II カンボジア不動産法の特徴

無断転用・公表等のご遠慮ください。

## 1 民法典と土地法

カンボジアにおける不動産法の主要な法源は、後述する憲法典のほか、2001年土地法（以下「土地法」という場合は、別段の断りがない限り2001年土地法をいう。）及び民法典並びにこれらの付属法令である。

民法の適用に関する法律（以下「民法適用法」という。）は、民法典の施行に伴う民法典と土地法との調整規定を含んでおり、カンボジアの不動産法を語る上では欠かせない法源である。土地法と民法典とが矛盾する場合には民法典を優先するのが原則であるが、現在もなお土地法を参照する必要があるケースが少なくなく、土地所有権と特別占有権の併存状態に伴う理論上、実務上の問題点も指摘される（後記3）。

民法典は、日本の不動産登記法に相当する法律の制定を求めているが、現時点で対応する法律は制定されていない。土地法に基づき定められた「体系的土地登記に関する政令」及び「散発的土地登記に関する政令」等が重要な法源として機能している。

## 2 カンボジア法における「不動産」—建物は土地の構成部分

民法典120条2項は不動産を「土地及び建物、工作物、農作物、住宅など土地に固定されて移動できない物」と定義する。同法122条は「土地の上に建築され移動できない建物、工作物」等は「土地の構成部分」であり、別段の定めのない限り「独立の権利の対象とすることができない」と規定する。このように、カンボジアでは、日本と異なり、土地及び建物の所有者である者から建物のみの所有権を譲り受けることは原則認められていない。日本でいう借地権付き建物は、カンボジアの不動産法上は「土地の上の利用権（永借権等）及びその構成部分である地上建物」と法的に構成されることになる。

2010年の「共有建物の私的区分につき所有権を外国人に帰属させることに関する法律」（以下「外国人私的区分所有法」という。）では、一定の要件の下で、外国人・外国法人に共有建物（コンドミニアム）の私的区分に対する区分所有権等（特別区分所有権）を認めている（後記Ⅲ2参照）。

## 3 土地のオーナーシップ—所有権と特別占有権

カンボジアにおける土地のオーナーシップには、民法典139条に基づく近代的な所有権（同法138条）があるほか、土地法39条に基づき「不動産占有権証明書又は土地占有使用権証明書の発行を受けているが地籍図及び登記簿が整備されていないために未だ所有権の完全な取得のために必要な登記のなされていない不動産」に対する権利がある。後者の権利は民法典上の所有権ではないが、民法典242条により、物権的請求権の行使については所有者とみなされる。ポル・ポト政権後

無断転用・公表等をご遠慮ください。

のカンボジアでは、土地についての過去の私的所有権は全て存在しないものとされた。国内全筆の土地は私人の権利が存在しない状態からスタートしたのである。土地使用者は、それから5年間土地を占有したことを原因としてその土地に対する支配権を原始取得したものとされた。それを公証するものとして、後述する散発的登記として、トレンス・システムに沿ったハード・タイトルとして不動産占有権証明書 (Title of possession of immovable/Certificate of Immovable Property Possession) や土地占有使用権証明書 (Certificate of Land Use and Possession) が発行されてきた。土地法では、この権利を right in rem (物権) と呼んで取引対象とすることを認めてきており、民法典施行後もこの権利を経過措置的に存続させることとなった。この「完全な所有権ではないが取引の対象となり、侵害者との関係では侵害排除を求めることのできる権利」のことを、現地では「特別占有権」と扱っている。学説上は異論もあるが、特別占有権は、後述する体系的登記を経ない限り、民法典施行後も特別占有権にとどまるという理解に基づいて裁判実務が運用されている実情にあることに注意が必要である。そのため、カンボジアの不動産を取引しようとする場合には、取得しようとする土地に対する権利の内容を確認する必要がある。後述するように、現地では体系的登記と散発的登記とが別々に調製されている実情を踏まえ、所要の権利確認作業を進めることが肝要である<sup>910</sup>。

### III 外資規制の概要

#### 1 外国人・外国法人の不動産取得制限

カンボジア憲法 44 条は「すべての者は、個人であれ、集団であれ、所有権を有する」として私的所有を承認しつつ、「カンボジア国籍の自然人及び法人のみが土地に対する所有権を有することができる」と規定する。土地法 8 条 1 項は「クメール国籍を有する自然人又は法人のみが、カンボジア王国における土地所有権を有する」と規定し、同法 9 条第 1 文は「カンボジア市民及びカンボジアの法律に従い認められた合法的なカンボジア企業によって 51%以上の株式を所有されており、カンボジア王国に登記されている法人は、土地所有者となることができる」と規定する。この規定は民法典と抵触する内容ではないから、民法典上の所有権取得

<sup>9</sup> 第 1 節 III 1、6 も参照。

<sup>10</sup> 現地の実務書によれば、プノンペンや他の都市の中心部では、一般に、土地所有者が不動産の所有権を証明する国家レベルの証明書を入手することが可能という。また、外国人が大規模な取引に関与する場合には、特に専門家の意見が取得されるとともに、更なる重み付けや承認を得るために、村、コミューンその他の地方政府にも文書が提出されるという。

無断転用・公表等のご遠慮ください。

要件としても機能する。2010年代中盤においては、日系を含む外国企業又は外国籍現地法人がカンボジアで不動産を確保するためには、カンボジア国籍を有する自然人又は法人が所有している不動産を賃借し、又は永借権の設定を受けるか<sup>11</sup>、同国籍を有する自然人又は法人と合弁会社を設立し、外国企業又は外国籍現地法人の出資比率を一定範囲内に収めた上で、当該合弁会社が不動産所有権を取得する<sup>12</sup>のが一般的であった。この状況は現地調査時においてもおおむね同様のようであることを確認した。このほか、カンボジア国籍を有する者と婚姻し、配偶者名義で不動産を所有する形態も少なからずみられるとのことである。

いずれにせよ、土地の所有名義人との関係が悪化した場合にはリスクが生じることになる。意思主義・対抗要件主義が妥当する日本での不動産取得と異なり、カンボジアでは不動産の合意による所有権取得<sup>13</sup>については、民法典135条、土地法65条により効力主義＝登記がなければ所有権取得の効果が生じないという規律であることを注意を要する。ハード・タイトルを保持していない場合、後日紛争が生じた場合には極めて不利な立場に立たされることを覚悟しなければならない実情にある。

## 2 共有建物（コンドミニアム）の私的区分の所有権の取得

民法典には建物の区分所有に関する規定はないが、政令により認知された後、前述した外国人私的区分所有法により外国人・外国法人にも一定の要件の下で建物の私的区分等を目的とする区分所有権（特別私的区分所有権）の取得を認めるようになった。外国人私的区分所有法にいう「外国人」、「共有建物」、「私的区分」、「共有区分」、「共有所有権」、「特別共有権」、「特別不可分所有権」等の定義は同法4条に規定がある。「私的区分」は日本法にいう専有部分、「共有区分」は共用部分に相当するものである。

一定の外国人は「共有建物の私的区分について、所有権を持ち、共有区分について「使用・収益する権利」がある（同法5条前段）。外国人によるコンドミニアムのユニット（区分）一室の取得は「共有建物」の2階以上の「私的区分」の所有権の取得と、共有区分の使用収益権としての特別共有権の取得というように二元的に構成される（いわゆる特別私的区分所有権）。カンボジア国籍を有する自然人又は法人は、私的区分の所有権のほか、共有区分の「不可分所有権」を取得する。共有区分には、外国人の有する特別共有権と内国人の有する特別不可分所有権と

---

<sup>11</sup> 第1節Ⅲ1も参照。

<sup>12</sup> 第1節Ⅰ2も参照。

<sup>13</sup> 不動産の合意によらない所有権の移転については、民法典の原則どおり意思主義・対抗要件主義の規律による。

無断転用・公表等をご遠慮ください。

を包含する1個の「特別不可分所有権」があるとされる。

外国人の特別区分所有権取得の対象となるのは、所定の方式により体系的登記がされた各私的区分の所有権（等）である。第1節Ⅱ5を参照されたいが、筆者ら（飯島・高原）が現地調査時にプノンペン中心市街を歩いた際には、外国人に賃貸用コンドミニアムのユニット（私的区分）の購入を勧誘する広告を多数目にした。現地法律事務所でのインタビュー結果によれば、開発業者等の信用性をよく調査した上で、買主が購入価格を分割等により支払い、登記時にユニット（私的区分）の所有権を移転する（上記1）とともにデベロッパー名義のユニット（私的区分）の初期登記を買主に移転する旨の契約を違約金条項とともに締結するとのことであつたが、取得しようとするコンドミニアムのデベロッパーが建築前に各ユニット（私的区分）を分譲し、その資金を元手に建築する形態では、リスクが高いことを依頼者によく説明する必要があるという認識が示された。このほか、民法典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その効力を有する要式契約であることに注意を要する<sup>14</sup>。

これに対し、購入した共有建物（コンドミニアム）のユニット（私的区分）を、投下資本回収のために売却しようとする場合はどうか。土地売却事案に関して聴取した内容に照らすと、体系的登記済みの権利証（ハード・タイトル）を主な資料としてデュー・デリジェンスを行い（現地の実務では、買主側に融資予定の金融機関も同様に土地所有権権利証を徴求する。）、売買契約書を取り交わす際に売買代金の一部の支払を受けて、売主の所持する権利証を添付するなどして、特別私的区分所有権の移転登記を申請するという手続の流れになる。現地では体系的登記がされた不動産の所有権移転登記には現状45営業日程度を要する実情にあるといい、残代金支払を担保し、買主の残代金支払義務の不履行に備えるために知恵を絞るとのことである。

## IV カンボジアにおける二元的登記の実情

### 1 概要

カンボジアにおける登記制度は、登記簿と、その記載に基づき権利者に発行される権利証とを区別することが必要である。また、トレンス・システムを念頭に置きながら、未登記土地についての原所有権の登記（初期登記 Initial Registration）

---

<sup>14</sup> 共有建物の私的区分購入後の維持管理の問題もある。現地の共有建物の中にはその維持管理に問題があるものが少なくなく、日本の共同住宅のような管理組合のようなものが存在するとは限らない実情にあるようである。

無断転用・公表等のご遠慮ください。

と、初期登記を前提とする登記（後続登記 Subsequent Registration, 所有権移転登記等）に分けて考えるのがわかりやすい。

土地法 229 条等は、国土管理・都市計画・建設省の傘下の地籍地理管理総局地籍管理局に「所有者に対し、不動産の所有者として認める証書及び土地区画に関するその他の証書」の発行権限を付与する。

所有権（ないし特別占有権）に絞って説明すると、地籍管理庁は、登記のある不動産につき、所有者として登記されている者に対してのみ「ある不動産の所有者及び不動産保有権を認定する証書」を発行する（同法 242 条）。登記のある不動産について管轄当局が発行した権利証のことを「ハード・タイトル」と呼ぶことは第 1 節 II で述べたとおりである。土地法は、散発的登記（Sporadic Registration）と体系的な土地登記（体系的登記 Systematic Registration）を予定し、前者に関し「散発的土地登記に対する政令」、後者に関し「地籍索引図及び土地登記簿の制定手続に関する政令」等を定める。

以下、散発的登記、体系的登記の順に概説する。

## 2 散発的登記

散発的登記は、登記確定地域として告示されていない地域における全ての未登記土地を対象とする。

散発的登記は、特定の土地（筆）について、申請に基づいて個別的（散発的）に行われる土地登記のことである。散発的登記は、後述する体系的登記が遅々として進まない展開を考慮して、いわゆる「ソフト・タイトル」等を有するにとどまる者により確実な法的地位を得させるためのものである。散発的登記がされた土地を含む地域に体系的登記が実施されれば、完全な所有権に変更する可能性があると考えられる。

例えば、Aがある土地（仮に甲土地とする）につき散発的登記の申請をした場合、測量等の一定の手続を経てAが甲土地の特別占有権者であると認定されると、甲土地の不動産登記簿（Immovable Property Registration Book）が作成され、Aを所有者とする原特別占有権の登記（初期登記 Initial Registration）がされる。初期登記の完了後、土地の原所有者Aのために不動産登記簿の記載とほぼ同じ内容を記載した証明書（権利証）を発行し、Aに送達する。権利証の表題は土地占有使用権権利証（Certificate of Land Use and Occupation）ないし不動産占有権権利証（Title of possession of immovable/Certificate of Immovable Property Possession）である。

その後AがBに対して甲土地を売却しようとする場合には、「民法関連の不動産登記に関する共同省令」に基づく後続登記（Subsequent Registration）の手続を

無断転用・公表等のご遠慮ください。

執ることになる。日本の不動産と同様にAとBが共同で申請することが原則であるが、A Bは共同で身分証（実務上はパスポートが通例という。）、Aが所持する上記の権利証、売買契約書<sup>15</sup>等の書類を添付して郡／区・市の地籍局に登録申請をする（その際にAが所持していた権利証は回収される。）。登録申請を受理した郡／区・市の地籍局は、登録申請に関する全ての書類を州・首都の地籍局に送達する。州・首都の地籍局は、書類審査を行い、添付書類の不備の有無、登録申請書の内容と添付書類との不一致や税金・手数料等の不払い等の有無その他一定の問題がなければ、買主Bを所有者として不動産登記簿に記録（登記）する<sup>16</sup>。登記完了後、甲土地の新所有者Bのために不動産登記簿の記載とほぼ同じ内容を記載した新たな証明書（権利証）を発行し、Bに送達することになる。

カンボジアにおける登記制度は、登記簿のみならず、その記載に基づき権利者に発行される権利証が重要な役割を果たしていることを改めて指摘しておきたい。本稿のように権利証の流れにも着目してカンボジアの登記制度をみるならば、不動産の所有権に関する限り、カンボジアで発行されてきた「ハード・タイトル」としての土地占有使用権権利証とか不動産占有権権利証は、かつての日本の「登記済証」、いわゆる権利証とは全く異なるものである。フィリピンにおける原権利証（Original Certificate of Title; OCT）や所有権移転証明書（Transfer Certificate of Title; TCT）と同様の機能を担ってきたという見方が可能であろう<sup>17</sup>。

### 3 体系的登記

体系的登記は、一定の地域（村単位）ごとに国家主導で行われる系統的な土地登記のことである。隣接する土地（筆）に関連して体系的に所有権が登記されることからこの名があるという。

---

<sup>15</sup> 地籍管理局に備え付けられている定型様式（ボンタニフィティブ）に必要な事項を記載していく方法で作成されることにつき、第1節Ⅲ6参照。

<sup>16</sup> 不動産登記簿には、1頁に2筆ずつ、手書きで登記事項が記載される。磯井美葉「カンボジアの不動産登記について」ICD NEWS60号（2014）33頁、43頁写真1を参照。

<sup>17</sup> 第1章参照。トレンス・システムの典型は、旧権原証書を回収し、新たな権原証書を2通作成し、1通を所管機関で保管して1通を新権利者に交付するというものである（小賀野・前掲注2参照）。カンボジアでは、不動産登記簿に所定事項を記載し、新たな権原証書を1通作成して権利者に交付する点に特色があるものの、合意による不動産所有権の移転に関する限り、トレンス・システムの延長線で捉えることが可能である。以上のことは、本文3で後述する体系的登記においても同様に当てはまる。もっとも、トレンス・システムの典型では登録（権利証の所持）に公信力を付与するが、カンボジア民法典では、登記に推定力を認めるにとどめ、公信力を認めていないことに注意を要する。

なお、かつて日本の旧不動産登記法にあったような登記済証に代わる保証書による登記申請は、カンボジアの現行法上認められていない。

無断転用・公表等のご遠慮ください。

体系的登記の手続は次のとおりである。初期登記の手続についていうと、国が一定区画を指定し、登記の対象とする地域を公表する。ある地域内にある土地（仮に乙土地とする）を占有使用するDは、公表により乙土地が体系的登記の対象となることを知ることになる。GPS 機器で境界を測定し、土地に接する近隣や村長に聞き取りをするなどして土地に関する情報を集め、境界測量情報等を 30 日間公示する。同期間経過後、その登記情報に関する書類を州／市／首都レベルで地籍局に送達して書類審査を行う。審査が終わると、土地登記簿（Land Registry Book<sup>18</sup>）に原所有権の登記（初期登記）がされる。初期登記の完了後、土地の原所有者ら各自のために土地登記簿の記載とほぼ同じ内容を記載した証明書（権利証）を発行し、D を含むその地域住民らに送達する。権利証の表題は不動産所有権権利証（Ownership Title/Certificate of Immovable Property Ownership）である。

D が E に対して乙土地を売却しようとする場合にも、「民法関連の不動産登記に関する共同省令」に基づく後続登記の手続を執ることになる。その手続は、上記 2 で散発的登記について説明した内容とおおむね同じである。不動産登記簿ではなく土地登記簿に登記されること、登記される権利が「所有権」であること、「ハード・タイトル」として新権利者のために発行される新たな権利証が「不動産所有権権利証」であることの 3 点において異なることに注意をすればよい。

なお、（特別）私的区分の所有権の初期登記やその私的区分の所有権（外国人のための特別私的区分所有権）の後続登記も、体系的登記の一種である。

#### 4 対象不動産選定における留意点

国土管理・都市計画・建設省による月次レポートによると、2022 年 10 月時点で、国内全土の 700 万筆（推計）のうち約 660 万筆が体系的登記又は散発的登記によって所有権（特別占有権）が登記されているという。国内全土の筆数推計が正しければカンボジア国内の土地の 95. 5%が登記済みであるということになる（スライド 15 枚目〔115 頁中段右〕、21 枚目〔117 頁上段左〕）。

現地調査において国土管理・都市計画・建設省の幹部から聴取したところによると、この推定筆数には誤りがあり 200 万筆を推定筆数に加えている状況にあり<sup>19</sup>、その背景には、婚姻等に伴う家族の独立、相続等を原因とする分筆登記（土地の細分化）や政府による新たな土地分配があったとのことである。確かに、背景事情と

---

<sup>18</sup> 原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、それをプリントアウトして綴じ込んだものが正式な登記簿と扱われる。所有権確定後の変更登記は、同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という。磯井・前掲注 14 の 43 頁写真 2 を参照。

<sup>19</sup> 現地調査の結果によれば、推定筆数は更に多数になるという声も少なくない。

無断転用・公表等のご遠慮ください。

して指摘された事情は実際にもあり得るであろうし、推計の前提には不明な点があるものの、新築が続く区分所有建物の（特別）区分所有権をも推計にカウントするのであれば、更に推定筆数が追加される可能性は大きいといえよう。筆数推計を控えめに 900 万筆とみたとしても、全体に占める登記済みの土地の割合は約 82% まで低下することとなる。そうすると、取引対象土地が未登記であるというケースを現時点で排除することは難しい。

先行文献では、仮に購入予定不動産が未登記土地であった場合において、売主名義で散発的登記としての初期登記をしてもらい、その登記済みの土地を譲り受けて買主名義の後続登記（現地の実務を前提にすれば特別占有権移転登記）をして権利を取得すべきことを説くものがほとんどであった。現地においても同様の認識のようである<sup>20</sup>。現地調査においてもこの点を意識してインタビュー等を実施したが、筆者らも同様の意見を持っている。

カンボジアにおける土地の登記、とりわけ体系的登記による所有権の初期登記は、計画どおり進捗するとは限らないにせよ、年を追うごとに着実に進んでいる状況にあることに照らすと、現時点において、そもそも体系的登記による所有権の初期登記のない不動産物件を取得すること自体の可否を慎重に検討すべき時期にさしかかっていると思われる。なお、体系的登記実施区域内の不動産であっても、原所有者となるべき売主が当時権利証を求めなかったために未登記になっている場合もあるが、この場合には売主に追完的な初期登記（補充登記）をして登記済みの不動産を取得することが可能とのことである。売主に対し、まずは対象不動産の初期登記（補充登記）の「ハード・タイトル」を取得するよう求めるのが本筋である。日系企業が現地に進出しようとする場合、安易に未登記不動産のままでの「ソフト・タイトル」に基づく取引の求めに応じるべきではない。

なお、不動産取引に関し生じる税金等についてはスライド 18 枚目（116 頁中段左）、体系的登記に要する手数料や所要期間等はスライド 10 枚目（114 頁下段左）、19 枚目（116 頁下段左）、散発的登記に要する手数料や所要期間等はスライド 11 枚目（114 頁下段右）、20 枚目（116 頁下段右）をそれぞれ参照されたい。

---

<sup>20</sup> 現地の実務書でも、次のような記述がある。土地の買主は、代金を支払う前に、売主において国家レベルで登記されたことの有効な権利証を所持していることを確認する必要がある。売主がこの権利証を所持していない場合、買主としては、関連する地元の村やコミュニティの事務所でデュー・デリジェンスを行い、対象となる土地の所有を反映する利用可能な裏付け文書を確認することによって、購入する土地の売主が真の所有者であることを確認する必要がある。もっとも、これらの文書を確認しても、所有者（特別占有権者）が競合する可能性があり、未登記土地のリスクは高い。典型的な法的リスクとしては次のようなものがある。権原承認証書の重複発行、国有財産に対する権原承認証書の発行、ハード・タイトル発行済みの土地に対する権原承認証書の発行、境界をめぐる争い等。

無断転用・公表等のご遠慮ください。

## V おわりに

本稿では、カンボジアの不動産法は「不動産」の把握や意思表示による不動産物権変動に効力主義を導入しているなど日本法と異なる側面に着目し、2020年代前半時点におけるカンボジア不動産法制を明らかにすることに努めた。カンボジアの民法典や関係法令は日本の法整備支援により起草されたものが多く、邦語文献も相対的に蓄積が進んでいるようにも見えるものの、海外進出に向けた実務という観点からは、別の観点からの検討を要することが多い。

すなわち、不動産法制を支える不動産登記制度は、日本法の影響は決して少なくないものの、土地の私有を認める新たな国家体制の出発に際して導入されたトレンス・システムが国内で確立し、民法典施行時にも維持された。民法典施行後20年以上を経過した今でも、トレンス・システムの発想が現地における不動産取引の基軸をなしている実情<sup>21</sup>を率直に認識する必要がある。本稿でその一端を紹介した現地での契約実務や裁判実務の背景を理解するためには、上記のような実情やそれを支える制度の考え方に対する一定の理解が欠かせなくなってくると思われるからである。

カンボジアにおける社会の変化やそれを支える法改正の動きは急である。本稿で述べた内容はアウト・オブ・デートになっていく運命を免れないと予想するけれども、本稿は、その当否は別として、カンボジアにおける不動産取引を事実上秩序付けてきたトレンス・システムに焦点を当てて、日本法とカンボジア法、カンボジア法と東南アジア周辺国法との異同を不完全ながらも明らかにしたものである。

### 〔主な参考文献〕

- ・永田有吾＝関川裕「カンボジアにおける不動産法制」ジュリスト 1483号（2015）74頁
- ・ジェトロプノンペン事務所「カンボジアにおける不動産取引に関する留意点」（2016）  
（[https://www.jetro.go.jp/ext\\_images/\\_Reports/02/2016/c1b0bc6b19754f5e/rp\\_restatetransptr\\_Cb201603r.pdf](https://www.jetro.go.jp/ext_images/_Reports/02/2016/c1b0bc6b19754f5e/rp_restatetransptr_Cb201603r.pdf)）〔2023年2月17日最終閲覧〕
- ・金武絵美子「カンボジア王国における不動産登記制度と実情」ICD NEWS73号（2017）41頁

---

<sup>21</sup> 現地の実務書は、次のように記述する。カンボジアの土地法は2001年に制定されたものであり、ここに国家的登録制度が樹立された。この新制度は、その性質においてオーストラリアのトレンス・システムに類似している。登録による権原付与システムであって、米国や日本のような登記制度ではない。このトレンス・システムの下では、国家レベルの登録が所有権を決定づける証拠であり、全ての土地所有権移転は登録されなければならない。有効な所有権を証明するために、権原証書を追跡する必要はないのである。もっとも、トレンス・システムの「典型」ではないことにつき、前注（17）参照。

無断転用・公表等のご遠慮ください。

- ・村上暢昭編著『メコン諸国の不動産法—メコン地域における不動産投資をよりスムーズかつ安心なものに』（大成出版社、2017）第5章〔村上暢昭〕
- ・リム スレイスロツ「カンボジアにおける不動産法制度の発展と課題—現地調査と具体的事案を踏まえて—」早稲田法学会誌 70 巻 1 号（2019）75 頁
- ・ソウ ヤーリー「カンボジアにおける土地所有権と特別占有権の併存状態をめぐる現状と課題」横浜法学 31 巻 2 号（2022）113 頁
- ・Sok Siphana, Rendall Matthew, *Legal aspects of doing business in Cambodia*(2022)  
:Sok Siphana&associates

〔ヒアリング訪問先一覧〕

- ・プノンペン控訴裁判所（H. E. Phlang Samnang 副所長）
- ・プノンペン国土管理土地計画建設地籍局（Chy Leang 国土管理・都市計画・建設省地籍地理総局副局長、Sarin Vanna プノンペン国土管理都市計画建設地籍局・局長ほか）
- ・JETRO プノンペン事務所（春田麻里沙所長、大西俊也氏）
- ・SokSiphana & Associates 法律事務所（Khieu Mealy 弁護士、SOEUN Tharith 弁護士）

無断転用・公表等をご遠慮ください。

アジア・太平洋不動産法制研究会による今回の研究では、フィリピン、インドネシア、ラオス、カンボジアの4か国について、不動産を物理的に利用するための権利の種類と内容、そのうち外国人（外国法人を含む。以下同じ）が享受できるもの、権利の証明方法、権利の取得手続それぞれの概要を、比較可能な形で整理することができた。その詳細は本書第1章から第4章までの各国別の記述に譲りたいが、ここでは、索引代わりに、各国の制度において特徴的な留意点を挙げてみたい。

### 【フィリピン】

外国人の土地所有を制限する国は多いが、フィリピンでは、明文の反ダミー法が存在する。すなわち、フィリピンでは、土地及びコンドミニアムの共有部分の所有をフィリピン国籍を持つ個人又はフィリピン資本が60%以上の議決権を有する法人・団体に限った上で、明文の法律をもって、ノミニーあるいはダミー、すなわち実質は外国人が所有しているのにフィリピン人が所有していると仮装する行為を禁止し、違反者には刑事罰をもって臨んでいる。もともと、外資の誘致による経済効果を期待して、外国人・外国企業による不動産保有制限を緩和しようという動きはあるようなので、今後の変化の可能性については留意する必要がある。

また、コンドミニアム以外の建物は、所有できるが、土地と異なり登記がなく、納税証明書が権利の証拠とされるという点も、特徴的である。

フィリピンの登記は、スペインの植民地から米国の植民地に移行した20世紀初頭にトレンス・システムが採用された。登記には強い効力があり、登記が詐欺などでなされた場合は無効であるが、それ以外は登記の名義人が権利者と扱われるし、登記を信用して取引に入った者は保護されるとのことである。

### 【インドネシア】

インドネシアでも植民地時代の名残があり、民法は今でもオランダ語のものが有効とされている。しかし、今ではインドネシアでオランダ語を理解できる人も少なく、土地についてはインドネシア語で作成された土地基本法が主として参照されるとのことである。

インドネシアでは、土地に関する権利として、5種類の権利が法定されているというのが独特である。5種類の権利のうち、所有権はインドネシア国籍の個人しか保有できない。外国人が多用するのは、建設権（HGB）という、建物を建てて所有できる権利であり、工場、オフィスビル、サービスアパート、ショッピングモールなどの開

無断転用・公表等のご遠慮ください。

発に利用されている。建設権は当初期間 30 年、更新期間 20 年、更に延長期間 30 年とされているが、現時点では自動的に更新や延長が認められる運用がなされているため、安定した権利と認識され、残存期間が少なくても価格が下落しないという実情にある。その一種の副作用として、近時は建設権の取引価格が高騰してしまい、建設権の取得をあきらめ、土地を賃借して建物を建てるケースも増加しているとのことである。なお、建設権の安定性については、将来政策が変更され、建設権の更新・延長に問題が生じる可能性も否定はできないようである。

また、登記は土地の権利を証明する強い証拠とされているものの、地方では、未登記土地も多いばかりでなく、登記された権利よりも慣習法による権利が優先すると主張されることもあり、また登記が虚偽の証拠によって取得されたもので無効である、という争いも多い。登記を信頼して取引した者が保護されるためには、専門家に依頼して十分な調査をする等の必要があり、かなりハードルは高い。そのため、しっかりした事前調査をするか、しっかりした事前調査済みと信頼できる土地（例えば日系資本が開発した工業団地）の利用が推奨されている。

なお、2024 年にジャカルタからの首都移転が予定されているカリマンタン島（マレーシア名ボルネオ島）のヌサンタラにおいては、慣習法の適用はなく、自治体がすべての土地区画を所有して、私人に権利を付与することとなっており、複数人の権利主張が錯綜するという事態は避けられるよう配慮されているとのことであった。

## 【ラオス】

ラオスは社会主義国家であるが、1986 年以降市場経済に移行しており、これに合わせて法律の整備も進んできた。ラオスでは、日本が法整備支援を行った民法と、別途制定された土地法が存在するが、両方の間に不整合もあり、現時点ではその場合どちらが優先するのか明確でない。この点、今後は土地法に合わせて民法を改正する方向との情報もある。

社会主義国家らしく、土地は国有である。私人に認められる土地使用权は、地表のみに限られ、地下や地表の天然資源には及ばない、法律・契約違反があれば無償で使用权は取り消され、違反行為がなくても国家の必要があれば国家の定める補償額にて買い戻される、といった限定的な権利となっている。

外資に対する保有制限も厳しく、土地については、外国人や外国資本が 1%でも入った法人には、いずれも期限付きの、土地の賃借、国有地のコンセッション、国有地の期限付きの使用权の購入のみが認められる。コンドミニウムの専用部分の購入も可能であるが、敷地に対する権利は持つことができない。

コンドミニウムについては、現在立法作業が進んでいるとのことであるが、登記に関する立法がないままに建築が進み、政府による権利証明書も発行されているという。

無断転用・公表等のご遠慮ください。

中国資本による住宅兼ショッピングモールの建設、韓国資本によるサービスアパート建設に利用されているとのことである。

不動産登記の整備もまだ途上にあり、登記が整備された土地は、2020年時点で全国の4割程度にとどまる。登記が存在する場所でも、登記の調査をするためには使用权者の同意が必要な状態である。

また、土地に関する契約書は、すべてラオス語の訳文をつけ、村長の承認と公証を得た上、土地が所在する郡の天然資源環境省に登録されることが有効要件とされているのも、ラオスの特徴的な事項と言える。

## 【カンボジア】

カンボジアも、歴史の影が濃い。カンボジアでは、1975年から79年にかけてのクメール・ルージュ（ポル・ポト）政権下でそれまでの法秩序が完全に破壊され、法律家もほとんどが殺害された。その後約10年間のベトナムによる占領時代を経て、1989年以降、資本主義・自由主義経済体制の下で法制度が再構築されてきている。

不動産の所有権についても再構築途上の感がある。権原証書には、政府の公的な証書として登記に用いられるハードタイトルと、それ以外のソフトタイトルが存在し、ハードタイトルの中にも、政府が主導して所有権と境界まで確定したもの（システムティック／体系的登記）と、土地の使用者の申出により占有の現状を証明するにすぎないもの（スポラディック／散発的登記）の2種類がある。ソフトタイトルと呼ばれるものは、それ以外の書面等による証明書（例：取引当事者と村長やコミューンの長が拇印を押したもの）である。

登記はトレンス・システムを採用しており、法律上は公開されることになっているが、実際は所有者の同意がないと重要部分を閲覧できないのが現状である。

永借権という、登記して土地の所有証明書に付記すれば第三者に対抗できる権利が認識されている。

最後に、外資規制に関しては、現地資本51%以上で外資とは扱われず、ノミニ（ダミー）規制も現時点では存在しないとのことである。外国人・外資は、土地の所有権、区分所有建物（コンドミニウム）の1階と地下階の専有部分の所有権や敷地の所有権を享受できない。

## まとめ

本研究会では、対象4か国について、以上のような特徴的な事象を含め、一定の事柄について制度や運用、取引実態の概要を明らかにすることができた。他方、時間の関係で、担保物権をはじめとして、検討はしたが細部まで調査が及ばなかった部分もある。さらに、東南アジアには、対象4か国以外にも、日本の投資が盛んな重要な貿

無断転用・公表等のご遠慮ください。

易相手国が多く存在するが、これらの国については本研究会では全く手を付けられていない。これらの研究や、先行研究のアップデートは、これからの課題である。

本書の結びとして、本研究会を主催し、委員による研究活動の円滑な遂行に万全のサポートをいただいた法務省法務総合研究所及び公益財団法人国際民商事法センター（ICCLC）と、本研究会の研究のために様々な情報を提供いただいた関係各位に、厚く御礼を申し上げます。本研究会が関西を拠点として存続できているのは、法務総合研究所の国際協力部（ICD）が2017年まで大阪に拠点を置いていたという経緯を踏まえ、国際協力部の東京への移転後も、引き続き関西の地において研究と発表の場を提供いただいていることによる。このような場を与えていただけることに感謝しつつ、今後、かかる活動が継続し、関西を発信地とする国際的な経済面、法律面での研究や協力が進んでいくことを心より願う次第である。

無断転用・公表等にご遠慮ください。

## 資料 1

(第 11 回国際民商事法シンポジウムプログラム)

アジア・太平洋法制研究会  
第 11 回国際民商事法シンポジウム  
**東南アジア 4 か国の不動産法制と実務対応**  
～フィリピン・インドネシア・ラオス・カンボジア～

日 時 令和 5 年（2023 年）10 月 26 日（木）10 時 00 分～17 時 10 分（日本時間）  
会 場 大阪中之島合同庁舎国際会議室  
主 催 法務省法務総合研究所  
公益財団法人国際民商事法センター（ICCLC）  
後 援 独立行政法人日本貿易振興機構（ジェトロ）大阪本部  
独立行政法人国際協力機構（JICA）  
大阪弁護士会  
公益社団法人関西経済連合会  
協 力 大阪商工会議所

◎本シンポジウムは、日本語・英語の同時通訳で実施します。

**プ ロ グ ラ ム**

※日本時間

10:00～10:10 開会挨拶  
(10 分) 瀬戸 毅 法務省法務総合研究所長

10:10～10:25 不動産法制研究の意義  
(15 分) 児玉 実史 弁護士・弁護士法人北浜法律事務所

10:30～11:30 各国別発表 1  
(60 分) 「フィリピンにおける不動産法制の現状と課題」  
(発表者)  
Joselito M. Bautista (ホセリート・バウティスタ)  
弁護士・ACCRALAW 法律事務所パートナー  
高橋 真由美 伊藤忠商事株式会社法務部企画統括室室長代行  
田中 宏岳 弁護士・弁護士法人大江橋法律事務所  
森下 寛斗 伊藤忠商事株式会社法務部第二法務室

無断転用・公表等のご遠慮ください。

- 11:30～12:30 各国別発表 2  
「インドネシアにおける不動産法制の現状と課題」  
(発表者)  
Pheo Marojahan Hutabarat  
(フィオ・マロジャハン・フタバラット)  
弁護士・HUTABARAT HALIM & REKAN マネージングパートナー  
大林 良寛 弁護士・弁護士法人淀屋橋・山上合同  
村松 啓介 元ダイキン工業株式会社法務・コンプライアンス・  
知財センター法務グループ
- 12:30～13:30 昼食
- 13:30～14:30 各国別発表 3  
「ラオスにおける不動産法制の現状と課題」  
(発表者)  
Aristotle David (アリストトル・デイヴィッド)  
弁護士・ZICO 法律事務所 マネージングパートナー  
大川 謙蔵 摂南大学法学部准教授  
本間 拓洋 弁護士・本間国際総合法律事務所
- 14:30～15:30 各国別発表 4  
「カンボジアにおける不動産法制の現状と課題」  
(発表者)  
Max Howlett (マックス・ハウレット)  
弁護士・SOK SIPHANA & ASSOCIATES 外国人アドバイザー  
兼不動産プラクティスグループ長  
飯島 奈絵 弁護士・堂島法律事務所  
高原 知明 大阪大学大学院高等司法研究科教授
- 15:30～15:45 休憩
- 15:45～16:45 全体パネルディスカッション  
(進行) 田中 宏岳 弁護士・弁護士法人大江橋法律事務所
- 16:45～17:00 総括  
児玉 実史 弁護士・弁護士法人北浜法律事務所

無断転用・公表等のご遠慮ください。

17:00～17:10

閉会挨拶

大野 恒太郎 公益財団法人国際民商事法センター代表理事・理事  
長、弁護士・元検事総長

無断転用・公表等をご遠慮ください。

## 資料 2

(第 11 回国際民商事法シンポジウム 全体パネルデ  
ィスカッション講演録)

## 第 11 回国際民商事法シンポジウム 全体パネルディスカッション講演録

日時:2023 年 10 月 26 日(木) 15:45~16:45

場所:大阪中之島合同庁舎 2 階「国際会議場」

<パネリスト>

- |  |                   |
|--|-------------------|
| ・ACCRALAW 法律事務所パートナー・弁護士                 | ホセリート・バウティスタ      |
| ・HUTABARAT HALIM & REKAN マネージングパートナー・弁護士 | フィオ・マロジャハン・フタバラット |
| ・ZICO 法律事務所マネージングパートナー・弁護士               | アリストル・デイヴィッド      |
| ・Sok Siphana & Associates 外国人アドバイザー・弁護士  | マックス・ハウレット        |

<進行>

- |                   |       |
|-------------------|-------|
| ・弁護士法人大江橋法律事務所弁護士 | 田中 宏岳 |
|-------------------|-------|

(田中) 本日のディスカッションアジェンダは、ここに書かせていただいている 3 つを予定しています。1 つ目が、不動産に対する権利の種類としてどのようなものがあるか。2 つ目が、いわゆる外資規制の問題。3 つ目が、登記登録の論点ということで、おおよそこれまでの発表でカバーされてきた論点をおさらいするような形で進行させていただくことになると思いますが、いくつか新たに質問させていただきます。

早速ですが、まず、1 つ目の「不動産に対する権利の種類」という論点から入らせていただきたいと思います。ここに、スモールトピックとしていくつか、「どういった種類の権利があるか」、「そもそも不動産の定義とは何か」、「土地と建物、 Condominium がどう違ってくるか」というところを書かせていただいておりますけれども、私が今日の 4 か国の発表をお聞きする限り、土地に対する所有権はどここの国でも認められているのかなという風に思っています。その点から確認をさせていただきたいと思っています。

まずフィリピンからお聞きしたいのですが、土地に対する所有権というのは、国が持つのか、私人・会社が持つのか、あるいは両方か、という点でいうと、フィリピンはどのように考えられていますでしょうか。

(バウティスタ) まず初めに、フィリピンでは、土地のオーナーシップは外国人にも認められています。

(田中) フィリピン人やフィリピンの会社が土地の所有権を持てるかどうか、という点ではいかがですか。

(バウティスタ) フィリピン企業は、少なくとも 60%のシェアをフィリピン人が保有すれば土地を所有す  
無断転用・公表等にご遠慮ください

ることができます。これが基本ルールです。

(田中) 建物の所有権についてはいかがですか。

(バウティスタ) 今朝申し上げたとおり、建物の所有権はフィリピン人でも外国人でも持つことができます。外国人規制はありません。しかし、コンドミニアムの場合は、コンドミニアム組合の規則があるのであれば、外国人の所有が40%以下となっているときもあります。40%以上のユニット部分の所有が認められていない場合がほとんどです。他の建物、例えば工場とかいったものであれば、コンドミニアムではないですしコンドミニアム組合もありませんので、その場合は外国人によって所有されることがあります。

(田中) そもそも、土地と建物が別々の不動産なのか、それとも、建物は土地の一部と考えられているのか。この点については、フィリピンはどのように整理されていますか。

(バウティスタ) 申し上げたとおり、両方が不動産となります。しかし、建物と土地は別々に取り扱われ、登記ができ、そして、所有者がいます。土地に関しては土地登記局のほうから証明書が出ますが、建物に関しては税金関係になります。ということで、別々だということが言えます。

(田中) 土地と建物は別々の不動産と考えられているけれども、登記ができるのは土地だけだ、という風にお聞きしました。

(バウティスタ) はい。登記に関しては、これは権利証の発行ということになりますから、土地だけになります。そして、建物には単独の権利証というものがありません。

(田中) それから、他の国では使用権、賃借権のようなものの種類がたくさんあるとお聞きしていますけれども、フィリピンでは賃借権の種類に何かバリエーションがあったりするのでしょうか。

(バウティスタ) これもプレゼンの中で申し上げたかと思いますが、所有権に加えて、誰でも、土地または建物だけでもリースできますし、コンドミニアムの部屋もリースできます。ですから、それは規制がないと考えます。フィリピン人に限らず、外国人でも大丈夫です。

申し上げたとおり、リース期間は、外国の投資家または企業であれば、これはもちろんフィリピンで登録するということがありますけれども、最初のリースは50年に限られています。その後は25年更新できます。その後は延長はありません。

もし投資家であれば、例えば、個人であって、物をリースするということであれば、フィリピンの国内

無断転用・公表等のご遠慮ください

であれば、あなたの最初の期間は 25 年で、プラス 25 年更新ができるということで、50 年が大丈夫な期間となります。

(田中) 借りる目的物が土地であったり建物であったり、あるいは、借りられる期間が 25 年であったりとか、その辺りは違うけれども、権利の種類としてはおよそ 1 つ、賃借権であると理解しました。

次に、インドネシアのほうにお聞きしたいと思います。フィリピンでは、フィリピンの個人もフィリピンの会社も土地を所有できるということでしたけれども、インドネシアの土地の所有権(HAK MILIK、HM)を持てる方というのはどなたになりますか。

(フタバラット) これも説明しましたが、インドネシアは他の法域とは全く異なっており、5 つのタイプの土地があります。非常に複雑なのでご説明します。

HM(所有権)というのはフリーホールドです。期間の制限がありません。そして、インドネシア国籍を有する個人のみが持つことができます。

その他のタイプで、個人で所有できるのは HP(使用权)です。これは期間が決まっています。HP は外国人でも大丈夫です。

HGB(建築権)は「建物権(Right to building)」と翻訳されることがありますけれども、これは正確ではありません。これは建物に限られず、製造施設や倉庫などにも使えます。この HGB と HGU(事業権)は、インドネシア企業であれ 100%外国投資企業であれ、会社が保有することができます。

(田中) オーナーシップという言葉で、HM、フリーホールドの権利だけでなく、HGB であるとか HGU であるとか、他の権利、日本でいうと使用权に近いようなニュアンスのものも含まれていると整理されている。ここはすごく特徴的だなと思いました。

ラオスは、土地に対する所有権というものはどのように整理されていますか。

(デイヴィッド) 土地はラオス国民および 100%のラオス投資会社でなければ保有できません。外国人あるいは外国投資会社は保有できません。他の法域と違って、何%であっても、外国人だと考えられれば保有できません。ご説明したように、外国人および外国投資企業ができるのは、賃貸借、コンセッション、あるいは、国有地の期限付き使用权の購入だけです。

(田中) 今日のご説明では、ラオスのナショナルコミュニティ(国家共同体)に土地の所有権は帰属しているということだったと思いますが、ラオス資本 100%の会社も土地の所有権は持つことができるという整理でよろしいですか。

(デイヴィッド) ラオス憲法によると、土地は国家共同体の所有であると言われています。共産党国

無断転用・公表等のご遠慮ください

家ですので国家の所有です。そして、ラオスの全国民が所有者です。ですから、誰が管理するかの問題になります。そういった観点から社会主義、共産主義の概念を見なければなりません。

ただ、2つのタイプがあります。オーナーシップか、あるいは、土地使用権か。この2つは異なります。オーナーシップはラオス国民のみが持つことができます。外国人は土地のオーナーになれません。何%であっても禁止されています。

(田中) カンボジアはラオスとは少し違うのかなと思っていますが、カンボジアでは土地の所有権はどのように整理されていますか。

(ハウレット) まず確認しておきたいのですが、民法および土地法では、不動産は、土地か、恒久的に土地に固定されている物となっています。ラオスの定義と同じです。

そして、カンボジアでは、3つのタイプの所有権が可能です。建物については、私は2つだけ発表で申し上げました。最初のもは、建物が土地に固定されていて、土地の一部と考えられるとします。そうすると、建物について別途の権利証はありません。土地の権利証だけでよいわけです。建物も含まれます。

ただ、2つ例外があります。1番目は、コンドミニアム権利証、あるいは区分所有権証書と言われるものです。これは申し上げました。2番目は、古い建物が建っているときですね。また、2~4階建てのものであればアパートと呼べると思います。あるいは、フラットハウスとかショップハウスとか、ユニットとか言われるものですね。こういう建物であったときには権利証を発行することがあります。これは土地法に基づくものであり、まだ発行しています。そして、最終的に、このような古い建物については、申し上げたように、政府のシステムティックな権原付与プロジェクトがあります。しかし、今のところ、このような建物に住んでいる人たちにはアパートの権利がまだあります。すごく古いタイトルで、新しいシステムで再発行するものではありません。

最後に、民法および土地法では、土地に固定された物は土地の一部になると定めています。しかし、建物自体の分割された権利証を持っていなくても、契約によって土地と建物を分けることは可能です。その結果どうなるかというと、建物はあなたの資産として会計に入り、あなたの財産目録に入るわけです。ですから、あなたの資産を賃貸したら、たとえ建物について分割された権利証を持っていなくても、あなたの資産として評価されるのです。

(田中) 今のご説明で既に一部先取りしたところもありますけれども、日本企業から見て、不動産に対する権利を各国で持つ場合にどういった規制があるか、いわゆる外資規制のところを改めておさらいしたいと思います。

まず、フィリピンでは、先ほどのお話からしますと、土地については、フィリピン企業あるいはフィリピンの個人でないと持てない。そして、フィリピン企業と言うためには、60%以上の資本がフィリピン国籍

無断転用・公表等のご遠慮ください

によって出資されていないといけない。そういうご説明であったと思います。他方で、建物に対してはそういった規制は、所有権についてはないというご説明でした。

そもそも、60%のところなのですが、これは資本金の 60%なのか、議決権の 60%なのか、あるいは両方なのか、その点についてはフィリピンではどう整理されていますか。

(バウティスタ) 法律によると、60%というのは発行済み株式だということになっています。しかし、ダミー防止法では議決権についても制限があります。発行済み株式の 60%を持っていたら、議決権も持たなければいけません。したがって、議決権のない優先株を 60%持っていて、それと合わせて発行済み株式の 60%という要件を満たすということは許されません。資本金と議決権とを一体的に考える必要があるのです。

(田中) 両方が 60%の規制にかかってくると基本的には理解をしています。ただ、日本企業からすると、フィリピンパートナーに 60%の株式を持たせないといけないとなると、どうしてもコントロールができないのではないかという不安を抱くと思いますが、そこは何か、契約やスキームによって解決できる実務上のコツのようなものはありますか。

(バウティスタ) はい、あります。マイノリティとして権利を守るやり方があります。

一つは、マイノリティのネガティブコントロールを与えることです。ネガティブコントロールとは何かというと、行動はとらないのですが、「マジョリティが何らかの行動をとるときには、きちんとマイノリティの許可を取りなさい」ということです。

例えば、60%がフィリピン人で 40%が外国人だという会社があったとします。普通、そういう場合、株主間契約においてマイノリティの権利を守る定めがあると思います。例えば、定款を改定するときに、「少なくとも 3 分の 2 の発行済み株式に係る議決権の賛成が必要である」と契約上定めるのです。3 分の 2 ということは 66%ですよね。そうすると、60%ではコントロールできないことになります。その会社が当該行動をとるときには、残り 6%はマイノリティのほうに承認してもらわなければいけないということになります。

ただし、マイノリティ株主が、ポジティブアクション、あるいはポジティブコントロールをすることは別の話です。マイノリティの外国の株主がアクションをとる(会社の意思決定をする)ことは上記のようなネガティブコントロールの定めではたりず、株主の合意次第です。

さらに、例えば、あなたが 40%の株主だとします。そうすると、議決権の 40%を占めているということになります。会社で 5 人の役員を選出する場合、そのうち 2 人の選任権を得られる可能性があります。通常であれば、取締役会の議決はマジョリティによって決められ、3 人のフィリピン人で決定できます。しかし、株主間契約において、少なくとも外国人株主の選出した取締役が 1 人出席しなければ、取締役会決議は成立しないことを定めることができます。

無断転用・公表等のご遠慮ください

もつとも、通常、株主間契約は特定の行動のみを規制の対象とするので、小切手を発行するなどの小さな行為まで縛るようなことはしません。

(田中) 株主間契約で拒否権のようなものを定めたり、あるいは、取締役会のレベルの定足数のところでマイノリティ側の権利を守るような保護をすることは、フィリピン法上も認められているので、これによって、土地の所有に関する 60%ルールについて、ある意味対抗できるといいますか、何らかの措置を講ずることができるのだと理解をしました。

同じように、カンボジアでは、60%が 51%に変わるところはあれ、土地の所有についてはカンボジアが 51%出資をしているような会社でないと持てないとお聞きしています。カンボジアでは、先ほどフィリピンで説明されたような契約上の工夫のようなことは外国法人に対して認められていますか。

(ハウレット) 土地法によると、カンボジア国民またはカンボジア国籍の企業のみが土地を保有することができます。そして、会社法は、カンボジア国籍の企業は、カンボジア国民に議決権の最低 51%を保有されなければならないと定めています。

実務として、フィリピンと同様、外国人や外国株主は、利益を守るために、株主間契約などいろいろな書類を作ることができます。また、51%株主が差しいれた株式につき、担保付取引を商務省に登録することができます。51%株主へ資本的投資や土地購入費用を貸し付け、これらについてイポテックと呼ばれる民法上の抵当権を設定し、それを権利証に登録することもできます。

ただ、実際には、2つの問題があります。1つ目はカンボジア企業の株式の譲渡はプライベートではできないことになっています。株式譲渡は、株主全員が商務省に行き、株式譲渡書類に拇印を押す必要があります。敵対的な株主を排除したくても、その株主の同意がない限り、訴訟になるわけです。

次に、株主決議です。カンボジアでは、他の法域と同じように、ボンタフィニティブという土地登記局によって発行される公式の譲渡書があります。買主および売主によって拇印を押されたボンタフィニティブによる場合にのみ、土地の譲渡手続は進められます。そして、カンボジアの当局は、ボンタフィニティブの手続を進める前に、全株主による株主決議がされることを要求しています。したがって、企業内で株主間の争いがある場合、フィリピンで話されたマイノリティを保護するための書類を使って土地を譲渡することは、カンボジアでは不可能です。

(田中) インドネシアはいかがでしょう。

(フタバラット) 面白いですね。他の法域から見ると、インドネシアは全く異なり、株式の所有について制限はありません。インドネシアでは、外国の投資家はインドネシア企業の 100%株式を所有することができます、ということは、取締役を指定することもできます。したがって、何か邪魔されることがないの

無断転用・公表等のご遠慮ください

です。

インドネシア法における唯一の制限は、株式の 100%を持っている場合であっても、人事担当の取締役を選任したいときにはインドネシア人にしなければならないというのがあります。マネージメントレベルであれば誰でも構いませんし、実際は、取締役会というのは、日本人でも外国人でも、誰でもよいことが多いのですが。

また、事業内容によっては外資規制のようなものは存在しており、例えば、日本の投資家が、ある分野、例えばインドネシアの航空会社などに投資したい場合、外国人のオーナーシップは 49%に限られます。51%はインドネシア人でなければなりません。やはり、我々は船舶に限っては管理をしたいですし、インドネシア人にコントロールしてほしいという考え方があります。

しかし、実際はどうでしょうか。あなたがローカルに対してマイノリティである、例えば、船舶関係で 51%をローカルが持っているとします。そのときに、決定権に何か問題があるということであれば、フィリピンや他の国ではわかりませんが、私たちの投資法ではノミニー(名目的株主や名目的取締役)を設置しようとするいかなる同意も無効になります。というのも、インドネシアは大陸法を採用しているからです。シンガポールのような実質的支配者というものを認めていません。資本市場法においてのみ信託法を認めていますが、実際には、最終的な解決にノミニーを呼ぶことはありません。やはり、通常の実務においては、作らなければいけない合意文書に左右されます。もしインドネシア人が外国人に委譲するということであれば特に問題はあります。ですから、私たちはたくさんの文書を作りますが、それは名目的なものではなく、現実の契約上の制限に関するものとしておく必要があります。

51%がローカルの人であれば、外国人から将来的に株式を取得するようなことを希望する場合、少し複雑ですけれども、少なくとも最終的には契約を作ることは可能です。この契約で、何かローカルのインドネシア人によるデフォルトのアクションがあれば、外国の投資家によって指名された者を連れてくること等は非常に簡単です。

ですから、私は、外国からの投資の関係で、インドネシアにおいて、あるセクターで特に何か問題があるという事案は聞いたことがありません。他の法域ではどうなのでしょう。他の国の通常の実務がわからないのですが、どのように外国からの投資家との関係を扱いますか。外国人の投資家に対する取扱いですけれども、全てのお金、これは特に外国から入ってくるものですから、現実にはこのような状況がインドネシアではあります。

(ハウレット) 1 つコメントしてよろしいですか。カンボジアでは、裁判は最終手段だと考えられており、裁判を避けるための解決法を探します。だからこそ、シェアプレッジ、ノミニー、保護書類といったシステムを設けているのであって、裁判に訴えると複雑性が一層増すことになります。

(フタバラット) 裁判ということになると、調停になる場合がほとんどです。ですから、今朝の発表でも申し上げましたけれども、司法省もやはり仲裁を評価しています。インドネシアはシンガポールの国

無断転用・公表等のご遠慮ください

際仲裁センターしか知りませんが、将来はもう少し拡大できるかもしれません。

(パウティスタ) 「ノミニーのアレンジメントについて同じような実務があるのか」と聞かれているのだと思います。先ほどもお話がありましたが、インドネシアではノミニーのアレンジメントは無効になるということでした。もし、そのような実務を行うとか、または、ノミニーの使用によって、タイトルがないと思われるフランチャイズの特権を享受するとかいったことを外国人に許すと、ノミニーの問題になると思います。私も先ほど申し上げましたけれども、ダミー防止法があります。フィリピンの法律の下では、これは司法省の方程式といいたいでしょうか、これはただ無効であるだけではなくて刑事罰に相当します。ですから、これはただ「やってはいけない」というだけではないのです。外国人やフィリピン人がこんなことをやった場合、どちらも起訴されます。ダミー防止法の違反者となります。ですから、インドネシアと同じだと思います。

(デイヴィッド) まとめますと、私がお話したいのは、ラオスの土地管理制度についてです。インドネシアによると、ほとんどの外国人あるいは外国投資家は土地を所有できるかどうか検討していますが、市場では、いわゆるコントラクトリアル・アレンジメントというものがあります。他の法域と同じように、厳密には、これはノミニーではありません。ノミニーの制度は許されていないからです。

コントラクトリアル・アレンジメントは、土地に関する不動産担保契約、シェアプレッジ、そして、長期賃貸借からなります。そして、ラオス国籍の人であるならば、自然人を株主とすることは避けます。なぜなら、心身障害者になったり死んでしまったりするからです。100%ラオス持株会社という概念があります。ラオス持株会社については、インドネシアのような制限はありません。一定の会社はラオスで制限がかかりますが、ラオス持株会社についてはそれができます。また、外国の持株会社もそれが可能です。ですから、コントラクトリアル・アレンジメントは、ラオス持株会社や外国の持株会社を含みます。したがって、他の法域のように、彼らはシェアプレッジ(株式担保)などを行います。

ですから、厳密に言うと、ラオスにはダミー防止法はありません。しかし、土地法の一般的な規定として、この法律を迂回することは違法行為だとみなされて無効になります。一般的に、外国人や外国投資企業がコントラクトリアル・アレンジメントを行うとき、これはただリスクを最小化するためだけのものですけれども、実際は、外国人や外国投資企業はオーナーではないのです。他の法域でも同じだと思いますが、ラオスの法律には信託法がありません。あるいは、実質的支配者という概念もありません。ですから、このコントラクトリアル・アレンジメントが採択されたとしたら、その当事者がリスクを最小化するための措置だと理解する必要があります。しかし、あなたは 100%オーナーではありません。法律で認められていないからです。

最後の点として申し上げますと、我々は「ラオスの裁判所に行きなさい」と勧告はしません。それははっきりしています。ただ、一般的に、いくつかの契約において、外国での仲裁の採用が可能になっています。しかし、いくつかの契約、例えば不動産担保契約などについては、ラオスでの仲裁合意

無断転用・公表等のご遠慮ください

が必要となります。ラオス法に基づき、ラオスで執行されるであろうラオスの財産に関するものであれば、ラオス法を採用しなければなりません。しかし、例えばラオスでの紛争解決ということであれば、裁判所に行くよりも、やはり仲裁や調停のほうを我々はお勧めします。

(田中) 大事なところだと思うので念のため確認したいのですが、Lao holding company と Foreign holding company の違いというのはどこにあるのですか。Lao holding company というのはラオスが 100%出資していないといけませんよね。先ほどのように 51%とか 60%では Lao holding company にならないですよね。

(デイヴィッド) そのとおりです。持株会社というのは、ビジネスはせず、ただ資産を持っているだけの会社です。ですから、私がラオス持株会社と言ったときには、ラオス国籍の人が 100%の株を持っている場合です。外国の持株会社というのは、もちろん 100%外国の投資ですけれども、個人との直接的なコントラクト・アレンジメントを持つよりも、永続的な法的実体および法人格を有する会社という考えを採ります。したがって、60%とか 41%とかいった考えは、厳密に言うと、ラオスの法律では認識されていません。ラオスの会社と言ったときには、たとえ 0.1%でも外国株主は持つことができません。100%は 100%ということです。

(田中) ラオスの発表の中で少し出ましたけれども、コンドミニアムについての外資規制というのは、現状はどうなっているのですか。

(デイヴィッド) ラオス土地法の下では、国内および外国の投資家はコンドミニアムのデベロッパーになれます。そういう意味で、ラオスの法律の下では個人のデベロッパーになれます。

ラオス政府は法律の小さな改正をしましたが、すなわち、事業運営、そして、土地の問題もあります。外国人も土地の測量をすることができるということです。厳密に言うと、これは土地法などと若干矛盾します。よくあることですが、マイナーな法律が一般的な法律と完全に合致することがない場合があります。この場合もそうだと思います。ですから、審査をかけて、外国の専門家の支援を受けて、ハーモナイズしているところです。ラオスのネガティブリストのように、一定の産業はラオスで制限がかかることもありますが、例えばシーアン・コミットメントや WTO コミットメントなど、ラオスのコミットメントによって制限は存在しません。ですから、ラオスではハーモナイズするという約束があります。「制限をかけてはいけない」と。これがコンドミニアムの開発のレベルでも適用されています。

個人あるいは会社がコンドミニアムのユニットを所有するレベルでは、私の発表でも申し上げましたけれども、外国人はコンドミニアムのユニットを所有することができます。それは法律も認めています。しかし、厳密に言うと、外国人は、ユニットそのものは所有できますが、コンドミニアムの建っている土地は保有できません。

無断転用・公表等にご遠慮ください

ですから、発表に戻っていただくと、従物は主物に従いますし、物の付合もあります。厳密には、それは別々の財産だと認知されています。しかし、それを登記するシステムはありません。

キーワードは「リスクの最小化」です。まず、書類を揃えましょう。例えば、ユニットに支払をしたこと、ユニットを建設したこと、ユニットを所有していることを証明する書類です。コンドミニアムのユニットであれ建物であれ、土地の上に私が持っているということを証明する書類です。

(田中) 少し話が出たので、次のトピックである登記登録システムのほうに行きたいと思います。ラオスの土地の登記簿の整備状況といますか、未登記の土地とかは結構あったりするものなのか。それとも、登記自体はすごく広がっているものなのか。その辺のご感覚みたいところを教えてくださいませんか。

(デイヴィッド) 土地に関する書類または取引に関しては、厳密には、法的効力を発生させるために、いくつかの契約の方式に従って行わなければなりません。まず、賃貸借などの契約書類はラオス語で作ってください。何かオフィシャルなもので、政府に提出するときにはラオス語を使います。ただし、大きなプロジェクト、例えば水力発電プロジェクトとかいったものは、人民議会の許可を得れば大丈夫です。一般的にはラオス語を使ってください。

次に、村の証明が必要です。賃貸借契約とか売買契約とかいうことをはっきりさせます。そして、それを公証局に出します。これは司法省の管轄です。民間の公証人はラオスにはいません。

そして、その土地が所在する天然資源環境局で登記します。土地法では分散化されていますが、天然資源環境局においてはまだ開発中・移行中で、ほとんどの記録はまだ中央的にまとまっています。郡レベル、地方という風に謳っていますが、まだ中央に集約されています。時間もお金も大変かかるものですから、もし1年だけの賃貸借とかであれば、登記まで行う必要はないと思います。リスクについていかにバランスを取って考えるかです。1年だけだが非常に高いということであれば、特に外国人または賃借人であれば、このような書類をちゃんと整えたいでしょう。

(田中) 天然資源環境局に行けば、誰でも登記は確認できるのですか。

(デイヴィッド) いいえ。土地保有者でなければ、地方当局はいかなる文書の閲覧も認めません。したがって、土地保有者からの委任を得なければなりません。そこに行くだけでは閲覧できません。

まず利用する書類は、土地の正確な証明書(Land Accuracy Certificate)と言われるものです。この証書は、「これがオーナーで、これが境界の地図だ」というものです。これを手に入れたいと考えてください。

そして、デューデリジェンスであれば、まだまだやらなければいけないことがあります。土地権原証書をチェックする。どこの土地にあるかということを考える。そして、この書類がちゃんと皆に周知され

無断転用・公表等にご遠慮ください

ているかどうかチェックします。特に、裏を見てください。裏が重要なのです。そして、それ以外であれば、村に行き、何か問題がないか、争いがないか、ちゃんと確かめる。そして、裁判所に行って信用調査をします。これがデューデリジェンスと言われるものです。それをやった後であれば大丈夫なのですが、リスクをいかにマネージするかはあなたにかかっています。

(田中) 要するに、所有者の協力がないと登記を見られないということになっていて、場合によっては村に聞きに行くというような選択肢もあるようにお聞きしました。所有者の協力がないと、そもそも誰がタイトルを持っているのかということを確認できないのかどうかという点について、フィリピンはどうですか。

(バウティスタ) フィリピンでは、これも申し上げたかもしれませんが、個人でも企業でもタイトルを持つことができます。また、例えば節税や財産の譲渡のためにエステート・プランニングをしたいときに、企業が財産を持つ場合があります。ですから、誰かが死亡するとか、何かが起こると、財産ではなくて株式を譲渡するわけです。

質問にお答えすると、両方です。これは誰がオーナーによるかです。個人によるか企業によるかによって変わってきます。

(田中) つまり、基本的に所有者の協力が必要と理解しました。対照的なのはインドネシアかなと思うのですが、インドネシアはウェブサイトのようなものがあって、アプリで登記やタイトルとかも確認できる作りになっているのでしょうか。

(フタバラット) 今、ジャカルタの土地の所有に関しては所有マップがあります。BPN が作りました。そして、インドネシアの人であればチェックができますけれども、BPN から証明書が欲しいということになると、やはり所有者のほうからきちんと証明書を出してもらわなければいけません。

もっとも、プレゼンで申し上げましたけれども、インドネシアの土地法では、国であっても土地を所有しているのではなくて占有しているだけです。1 億 8000 万ぐらいの人口がありますから、タイトル(権利証)の発行実務に関しては大変な困難があります。政府でも、高速道路など、いろいろと大きなプロジェクトをしなければなりません。なぜなら、多くの人々が土地にいて、そこには慣習法しかないようなところも実際には存在しています。このような場合、私たちは裁判を通じた解決を行っています。例えば、バリ島ではいろいろ問題がありまして、既に 10 何年も滞在して、既に小さな家を建てて、実際は他人の物であるのに「これは私のものだ」というようなことがあるわけです。

しかし、政府であっても、まず、その土地にいて利用している人に補償しなければなりません。我々のシステムはとてもシンプルなのです。土地の権利証は BPN(国家土地庁)だけが認可の権限を持っています。

無断転用・公表等のご遠慮ください

また、法律で証明書が発行された後、もう一方の当事者としては、証明書の発行から 5 年間のみ異議を申し立てることができます。そして、この件については、フランスの制度にならって行政裁判所に行きます。行政裁判所では、我々弁護士は BPN が国の代理人として法律に従って行動していないことを立証します。これは法律の観点から見たものです。

それから、私のプレゼンテーションで申し上げましたけれども、時々マフィアが登記書類を偽造してしまうことがあります。そして、これを使って裁判所に行きます。それがインドネシアの唯一の問題でしょうか。

(田中) 最後に、カンボジアはいかがですか。登記の閲覧というものは一般的に広く認められているものなのでしょうか。

(ハウレット) 土地のデューデリジェンスのためには、まず見る必要があるのは権利証の種類です。権利証の種類により、必要となるデューデリジェンスが違います。

土地管理局が発行する最新の権利証の書式では、書面の表面に QR コードがあります。権利証の表面にはオーナーの名前は載っていません。場所、レファレンスナンバー、土地の広さ、周りの土地との関係を示す地図等が載っています。権利証の裏面には通常、オーナーの名前があります。オーナーは複数かもしれません。オーナーが既婚であるなら、通常、夫婦両方の名前が載っています。

(田中) それは所有者の同意を得ないと見られないものですか。

(ハウレット) QR コードでオーナーの名前は見られます。しかし、デューデリジェンスに必要な他の情報は見られません。例えば、土地に対する負担や担保です。

デューデリジェンスで、最初に確認したいことは「この土地は自分のものだ」と言っている人が本当に所有しているのかです。その次に確認したいことは、その土地に対して他の利益が登記されていないかです。

トレンス・システムですから登記された権利はすべて守られます。ですから、その土地に対し、長期的なリースが登記されていないか、担保はどうなのか、イポテックという抵当権のようなものや、他の担保権がないか。これらは権利証の裏面に記載されますが、QR コードでは見られません。

QR コードでは見れず、正式な土地に関する調査が必要となる他の情報としては、例えば、今裁判所でこの土地を巡って係争になっていないかどうかがあります。

このように、ハードタイトル上の QR コードで制限的な情報は入手できますが、それ以上は所有者の同意を得て正式な申請をしなければ、登記に記載されたすべての情報を閲覧することは出来ません。

無断転用・公表等のご遠慮ください

(大川) 補足をしたいと思います。デューデリジェンスとかいうのは、私は実務家ではないので詳しくないのですが、ラオスの場合は、自分が使用権者であるという状況を示すものとして大きく挙げられるのは、いわゆるバイターディン、本間先生も少しおっしゃいましたが、権利証、つまり、紙を持っているということがまだ非常に重要です。例えば、抵当権を設定する場合も、権利証を抵当権者に渡してしまうという形で、それが非常に大きな証明力を持っている。そして、そういった状況をよく知っているのが村長であったりするというシチュエーションがまずあるということです。

もう一つ、登記簿なのですけれども、デイヴィッド弁護士がおっしゃったように、基本的には見られません。ただ、調査にも行ったのですが、現在、天然資源環境省のほうでそういったアプリは作っていると。アプリはある程度出来上がっていて、拝見もしました。それは、全体的に誰でも見られるということを考えている、首相令が出ればそういうことを予定している、とおっしゃってはいました。これは今年(2023年)3月の段階です。

(デイヴィッド) 追加の情報をありがとうございました。2つの短いコメントがあります。

土地権原証書の話がありましたが、土地の権原という点では配偶者というのも非常に重要な役割があります。他の法域ではわかりませんが、フィリピンやラオスでは、土地の権利者を配偶者の名前にすることがあります。ですから、あなたがオーナーでなくても、配偶者と結婚しているということになれば、こちらは非常に重要な役割を果たすこととなります。契約をするときには、この人がオーナーなのか、それとも配偶者がいるのか、注意してください。リスクを管理するときには配偶者の同意を認識しておかなければいけません。というのは、フィリピンのように、完全な不動産である場合と分割されている場合とがあるからです。

2番目はデジタル化についてです。ラオスでは現在開発中です。政府の運営を向上させるためにデジタル化を進めています。デジタル経済にしたいということです。ですから、おそらく近々にはコンピュータで検索できるようになるのではないのでしょうか。それが可能になる日は近いのではないかと思います。

(田中) デジタリゼーションが可能になる日は近いということで期待したいと思います。

それでは、パネルディスカッションはこれで終了させていただきます。

以 上