

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

ソウ・ヤーリー

要旨

本稿は、カンボジアにおける土地に対する所有権と特別占有権の併存状態の下で、土地登記制度や取引について、現状と課題を明らかにすることを目的とする。

カンボジアにおいて、不動産の私的所有権が完全に認められたのは、1993年9月24日に新たなカンボジア王国憲法が制定された時からである。そこで、少なくとも個人による所有権取得を保護するためには、何よりも不動産登記制度が必要であるが、カンボジアの不動産登記制度は十分に整備されておらず、不動産登記が行われていない不動産も相当数存在する。しかも、カンボジアにおける私的所有権の概念において、新民法適用後も所有権のみならず、特別占有権という概念も存在している。現行法では、登記をしない限り、所有権移転の効力が生じないと規定されるが、現在、所有権の土地、登記済みの特別占有権のみならず、未登記の特別占有権も取引上に頻繁に行われている。こうして、法制度と事実上との齟齬が生じているのではないと思われる。

以上のような問題意識を出発点として、本論文ではカンボジアにおける土地所有権のあり方をどう考えるべきなのかを究明するために、まず、現在の土地に対する所有権と特別占有権の併存状態に関する現状と課題を明らかに検討す

る必要がある。

そこで、まず、研究課題を明らかにした上、先行研究で残された課題を論じ、現在の併存状態に関する現状と課題を論じる必要性を導出した。次は、カンボジア法における所有権と特別占有権の歴史を描写した。すなわち、植民地の影響及び多数諸国からの支援の影響下における所有権と特別占有権の併存状態の形成から現在までの変容と発展を明らかにした。その後、その権利の併存状態の下での登記制度の仕組みと問題を詳しく論じた。その中で、カンボジアの原所有権の認定発行の遅延に関わる法制度の弱点と裁判例を通じて登記運用の問題点も論じた。さらに、現行法に基づいた売買の要件を論じた。収集した判例・裁判例と実務家と専門家とのヒアリング調査及びインタビューに基づき、現在の売買の現状を論じ、実務の移転登記や特別占有権の移転という手続と諸問題を示した。最後に、所有権と特別占有権に関する現状と諸問題を簡潔に纏め、私見と今後の課題を論じた。

目次

第1章 序論	117
第1節 問題意識	117
第2節 先行研究	119
第3節 研究の意義	120
第4節 研究の構成と研究手法	121
第2章 カンボジア法における所有権と特別占有権の歴史	122
第1節 カンボジアにおける所有権と特別占有権の誕生	123
第1項 封建制度下での特別占有権の考え方	123
第2項 旧民法における近代的所有権の概念とその例外	124
第2節 1979年から2001年までの土地制度と権利関係	129
第1項 1989年の土地分配と土地利用	129
第2項 1992年と2001年の土地法における所有権と特別占有権	131
第3節 新民法における所有権と特別占有権	136
第1項 新土地法から新民法への展開	136
第2項 新民法における所有権と特別占有権保護の留意点	137
第3章 併存状況の下における不動産登記制度とその問題	142
第1節 登記制度の仕組み	143
第1項 所有権の初期登記	143
第2項 民法関連及び民事訴訟法関連の後続登記	150
第3項 地籍登記簿	153
第2節 不動産登記の意義とその特徴	154
第1項 登記の意義と効力	154
第2項 登記と税制の関係	157
第3節 登記制度の現状と諸問題	159
第1項 登記制度の実情	159
第2項 不動産登記を巡る諸問題	160
第3項 裁判例の紹介と検討	161
第4章 不動産売買の現状とその課題	166

第1節 不動産売買の概要	166
第1項 売買の要件	166
第2項 物件の販売形態と不動産事業者	168
第2節 ハードタイトルとソフトタイトルによる不動産取引	169
第1項 ハードタイトルの移転手続	170
第2項 ソフトタイトルの移転手続	172
第3節 不動産取引において発生している問題の具体的事例	174
第4節 判例・裁判例の検討	176
第1項 事案紹介と判例・裁判例の内容	176
第2項 判例・裁判例の分析結果	181
第5章 結論	183

図表目次

図表1 所有権と特別占有権の併存状態の変容（従来から現在まで）	139
図表2 初期登記による権利発行の区別について	147
図表3 発行される証明書・権利証と権利との対応関係	149

用語一覧

国土省	: Ministry of Land Management Urban Planning and Construction 国土管理・都市計画・建設省
ADR	: Alternative Dispute Resolution 裁判所外紛争解決
LMAP	: Land Management and Administration Project 土地管理行政プロジェクト
ADB	: Asian Development Bank アジア開発銀行
GTZ	: Deutsche Gesellschaft für Technische Zusammenarbeit ドイツ政府の開発援助組織
WB	: World Bank 世界銀行
EWMI	: East-West Management Institute アジア開発銀行と契約を締結していたコンサルタント会社名

第1章 序論

第1節 問題意識

土地は、我々の生活の根源的な基礎であり、国家の経済発展の基盤となる農業や工業、あるいは徴税のためにも不可欠なものである。安定的な土地利用のために土地所有権制度を強化すべきであるとされるものの、戦争になれば強制的に移住させられ、また権力を持つグループが不当に領土を略奪することが多い¹⁾。そのため、戦争後土地改革を実施している中での、土地をめぐる争いは、どの国家にとっても大きな課題だと見られる²⁾。カンボジアも、1975年から内戦のために強制的に移住させられ、過去の所有占有関係もすべて不明となったため、内戦以前の不動産に関する諸権利は無効とされた³⁾。その後、内戦が継続したが、パリ和平協定締結後、政治体制の安定の下に、憲法改正や土地改革等によって、私的所有権に対する保護が強化されはじめたが、完全に私的所有権が認められたのは1993年王国憲法の下である。その後も、不動産物件の管理、登記制度の不備も含めて、不動産の権利関係の認定及び権利書の再発行もかなり遅れている現状にある。しかし、不動産の権利関係の不明や法制度の不備にもかかわらず、年々土地開発と経済成長⁴⁾が進み、不動産セクターが飛

-
- 1) ジョナサン・ホートン「紛争後の経済復興と平和構築活動」の202頁を参照。https://www.jica.go.jp/jica-ri/IFIC_and_JBICI-Studies/jica-ri/publication/archives/jbic/report/paper/pdf/rp16_j04.pdf (2021年12月10日最終観覧)。
 - 2) 例えば、双子国ルワンダとブルンジの事例を参照。JICA「紛争後の土地・不動産問題に関する新プロジェクトがスタート：平和構築における人々の生活に着目」の記事、2011年10月3日、https://www.jica.go.jp/jica-ri/ja/news/topics/20111003_01.html (2021年10月10日最終観覧)。
 - 3) 磯井美葉「カンボジアの不動産登記について」『ICD NEWS』第60、33頁(2017)。
 - 4) カンボジア経済財政省の2020年のカンボジアの経済成長の評価書によると、カンボジア経済は引き続き堅調に成長し、2019年のGDP成長率は7.1%である。新型コロナウイルス

躍的に成長しており、プノンペン、シェムリアップ、シアヌークビル、ポイペト、バヴェット、ケップなどの地域でも、不動産業者による開発が着実に増えている⁵⁾。不動産業界の活況の中で、建築ブームのみならず、建設資材の輸入や建築事業の認可も前年比で増えている⁶⁾。

このため、将来の利益を得るための投資を目的とする民間企業のみならず、住民等個人も不動産の取引に注目するようになり、不動産取引が多くなってきている。そこで、不動産取引の安全性を確保するためには、不動産登記法が最も重要な位置を占めるものと見られる。しかし、現在カンボジアにおいては不動産登記法がいまだ存在せず、土地の権利関係においても所有権と特別占有権が混在する状況が続いている。この特別占有権とは、通常の占有権とは異なり、将来的に所有権になることが期待できるものであり、登記がなされた場合は、所有権と同じく使用・収益・処分の各権能を行使することができる実体的権利である。このように、カンボジアの私的所有権と登記制度が、果たして不動産取引の安全確保のために積極的に機能しているのかを明らかにすることが、カンボジアが抱える土地紛争という現実課題に立ち向かうための示唆を得る上で

ス感染症がもたらしている不況で2020年のカンボジア経済の成長率は、感染の予防措置による経済活動の落ち込みにより、-3.1%減となったが、2021年に復興され、成長していくと予想されている。2020年のカンボジアの経済成長の評価について、カンボジア経済財政省、2021年7月26日、<https://mef.gov.kh/macro-economic/macro-economic-indicators2021/>（2021年8月20日最終観覧）。

- 5) 例えば、カンボジアの不動産セクターの5年間の予測について記事されている。カンボジア国内新聞社「Real Estate News」の2018年8月28日付記事（カンボジア語）、<https://www.realestate.com.kh/km/news/Cambodia-property-sector-Forecast-for-the-next-5-years/>（2021年8月10日最終観覧）。
- 6) カンボジアの経済財政省の2021年8月の報告書によると、2019年には不動産業界における建設工事件数が非常に増加していたが、2020年以降は、新型コロナウイルスの影響のために減少していると指摘している。（Cambodia Ministry of Economy and Finance, Socio-Economic Trends, Monthly-Flash-Report, August 2021）。

非常に重要な研究課題となりえるであろう。特にカンボジアは、私的所有権の概念において所有権のみならず、特別占有権も存在しているため、その併存状態の下で現行の登記制度と不動産取引において、どのような現状と課題があるのかを研究する必要があると考える。

第2節 先行研究

これまで、不動産法制度に関する歴史的な研究と課題についてはよく研究され、先行研究の蓄積がある。特に、カンボジアの各時代の法制度と政治の歴史を紹介しながら、事件ごとに土地紛争を示して、居住権の権利侵害等の人權侵害を中心に、土地紛争における権利濫用及び政府からの不当な処置という問題を指摘する論文としては、Carolyn Westeröd (2010)、Robin Biddulph (2010)、Darin Duch (2014) の研究等がある。そして、カンボジアにおける1989年の土地私有化の開始以来、土地登記手続の失敗に焦点を当て問題点とその因果関係を論じると共に、新民法と2001年土地法の間の矛盾抵触、また、新民法を含む土地に関する法令の施行問題及び不動産法制度の歴史の変遷等について指摘している論文としては、Ray Russell (1997) や Hap Phalthy (2010) の研究が挙げられる。また、カンボジアにおける土地所有権認定の遅れとその「占有権」の二分化に焦点を当て、新民法の適用後、登記済の特別占有権に対する取り扱いの明文化、未登記である特別占有権の保護問題について指摘している坂野 (2012) の研究もある。さらに、カンボジアにおける封建制度時代から現在までの不動産法制度の展開、その法制度と実務の課題を論じ、カンボジアにおける不動産法制度の発展を追跡しながら、所有権と特別占有権の歴史的な観点と登記制度の課題を提起するリム (2019) の研究も、極めて重要な研究として高く評価されている。その中でも特に所有権と特別占有権の併存を指摘しているのは、坂野 (2012) とリム (2019) の論文である。両者の併存状態の下に登記も競合する可能性があり、民法適用後も特別占有権と所有権の登記を行わない限り、不安定な状況に置かれていることに変わりはないと坂野論文は

述べている（坂野、2012）。しかし、その併存の下にある登記制度の仕組みとその問題についてはさらに議論する余地があると思われる。特に、その併存があるからこそ、土地問題が生じるのか、あるいは登記制度自体に欠陥があるから、土地問題が生じるのかは、もっと検討すべきである。その上、旧民法において、リム論文の解釈からすると、この（特別）占有権は、登記がなされなくてもその本質上、所有権の基本的構成及び実質的機能を有するもので、同法においても実質的所有権として認められるものであった。それに、当時の（特別）占有権はカンボジアの不動産法制度に特有の概念であり、登記手続において住民の身近にいる自治体は非常に重要な役割を果たしているものと考えられる（リム、2019）。それに加え、現在のように不動産に関する実体法間の調整については、食い違いを残したまま従来の概念がそのまま用いられており、登記なき不動産は実体法の適用外に置かれて慣習法に委ねられてしまい、また、登記済みの不動産であっても所有権と特別占有権という2種類の権利の関係が未だ曖昧な状態にあると論じられたが、その併存実体について、カンボジアの土地所有権のあり方に対して、どのように意義と示唆があるのか、制度に関わる諸問題と現状をもう一度整理することも価値があると思われる。そして、裁判例及び実務家・専門家のヒアリング調査から聞き取った問題を分析するとともに、法制度における所有権と特別占有権の位置付を判断する研究もこれまではあまりないため、研究素材が少ないカンボジアに貢献できることが期待される。

第3節 研究の意義

本研究は、カンボジアのみならず、植民地後・戦争後における土地に対する「伝統的な所有の概念」と「近代的な所有の概念」が混在する国々や海外からの近代化の影響を受ける国々などに向けても、不完全な私的所有権の改善を深化させるために、固有法・伝統的な法制度の調整たる工夫、不動産取引の新たな展開、登記制度の機能を強化することに貢献するための基礎的研究となるという意義を有する。

第4節 研究の構成と研究方法

以上の目的を達成するためには、まず、第2章に歴史的にカンボジアにおける所有権と特別占有権の歴史を簡潔に紹介し、現在までどのように変容して来たのか検討する。第3章では、併存状態を前提とした登記制度の仕組み、登記運用の手続について検討を加え、諸問題点を明確にする。そして、第4章では不動産取引の実情を述べ、その現状と裁判例の検討を分析する上で、法制度相互の齟齬とその問題を考察し、第5章に結論と今後の課題を論じたい。

そして、取引・登記実務から見た問題点を把握するために、①マスメディアが取り上げた事例、②専門家のヒアリング調査、③裁判例の紹介に力を注ぐことにした⁷⁾。まず、マスメディアが取り上げた事例では、国際的にもカンボジア国内においても最も高く評価されている Koh Santepheap Daily、Fresh News などから事例を収集した。次に、本稿のヒアリング調査では、不動産に関連する省庁・民間企業などに勤務する者を対象としてインタビューを実施し、オンライン会議やメールのやり取りでヒアリング調査を行った。本稿のヒアリング調査では、各関係機関の専門家のインタビューを行った。具体的に、司法省の坂野一生氏、国土省のB氏、王立法律経済大学の Hap Phalthy 教授、不動産開発会社の社長C氏と、不動産会社の社員D氏、弁護士のE氏、第一審裁判所の裁判官F氏と書記官G氏、法律事務所に働いたH1氏、H2氏、とH3氏、一般人I氏の間で、不動産の売買に関する実際のケースや未登記である特別占有権の不動産についての現状認識や意見交換を重ねた。

最後に、判例・裁判例の紹介については限定されたものにとどまっている。2021年には、カンボジア司法省とJICAの協力の結果⁸⁾、裁判所の下した判決

7) また、2020年から世界的にも新型コロナウイルスの感染が拡大している中、2021年に入って猛威を振るうデルタ株等のため、カンボジアへの入国規制を厳しく制限せざるを得ない事情があり、現地調査の実施は、命の危険性があり、中止を余儀なくされた。

8) 司法省「実際の民事訴訟に関する裁判所の決定」2021年1月4日、<https://www.moj.gov.kh/kh/actual-civil-judgments> (2021年3月3日最終閲覧)。

が多少公開されているものの、既に公開された不動産の権利に関する請求判決は僅かであり、本研究のための裁判例としては不十分と言うほかなく、これから検討する対象判例等の件数は限られている。それでも、書記官のG氏のインタビューを実施した折、いくつかの裁判例を入手した。研究のための素材として、裁判所のスタッフに頼んでいくつかの裁判例をピックアップして下さったという。カンボジアにおいては、裁判所が示した判例等を検討し、法令の解釈・適用を分析評価するといった作業、いわゆる判例研究の蓄積が少ないため、本稿によって、将来カンボジアにおける判例の検討と法解釈の進歩に貢献できると期待している。

第2章 カンボジア法における所有権と特別占有権の歴史

カンボジアは、過去200年の間に、封建制の時代（1863年以前）、フランス植民地時代（1863年-1953年）、君主制下の独立自己統治時代（1953年-1970年）、ポル・ポト時代（1975年-1979年）、ベトナム統治下の社会主義時代（1979年-1989年）、民主主義化の時代（1989年-1993年）及び民主主義体制時代（1993年-現在）といういくつかの激動の時代を経験してきた⁹⁾。時代の変化による各政治体制の下で、土地制度と権利関係も目まぐるしく変容してきたのである。そこで、カンボジアにおいて、不動産を目的とする所有権と特別占有権がどのようにして生起し、なぜ、現在まで併存しているのだろうか。

この問いに答えるため、本稿は、まず歴史的に所有権と特別占有権の誕生を簡潔に紹介し、土地制度の展開や政治体制の変化に伴うその形態の変容を検討しながら、内戦終結後（1979年-1993年まで）の土地制度と土地の利用関係及び1993年後の土地法、特に1992年と2001年の土地法における特別占有権の

9) Russell Ray, "Land law in the kingdom of Cambodia", (p.101) *Property Management*, Vol. 15, Iss. 2 (1997).

歴史を辿る。最後に、新民法における所有権と特別占有権の考え方を考察しながら、従来から現在までの権利の併存状態の変容を纏める。

第1節 カンボジアにおける所有権と特別占有権の誕生

第1項 封建制度下での特別占有権の考え方

カンボジアにおいて、初めて成文法ができたのは19世紀に入ってからのことである。つまり、アン・ドゥオン王の次に即位した王であり、先王が改正した諸法律の『クメール古法集』がノロドム王によって1891年に交付された¹⁰⁾。しかし、フランス植民地時代前、すなわち封建制度においては土地の私的所有権は存在せず、国王が王国全土の支配者であった¹¹⁾。なお、国王の承認によって臣民に土地に対する特別占有権が与えられるものとされていた¹²⁾。その特別占有権とは、国王に租税を納付することにより、土地に対して利用と占有ができる権利であると考えられる。そして、この特別占有権には、二つの取得方法がある。第一の方法は国王の付与による取得だが、このほか、臣民が当該土地を占有し、耕作し、公然かつ継続的に占有することによって当該土地の特別な占有権を取得するという第二の方法がある¹³⁾。国王の付与による方法の場

10) 当時の古法集は、古い時代に編纂されたものであることから、用いられている文法、古い用語、特殊な表現は理解するのが難しく、また、幾つかの表現は曖昧であったと指摘されている。傘谷祐之「植民地期カンボジアにおける法典編纂(1)」『ICD NEWS』第81号、29-32頁(2019)。

11) Suyheang.Kry. “The Boeung Kak Development Project: For Whom and For What? Poor Land Development Practices as a Challenge for Building Sustainable Peace in Cambodia”, (p. 7) *Cambodian Law and Policy Journal*, Issue No.3 (2014).

12) Hel, Chamroeun. “Introduction to The Land Law of Cambodia”, in Hor Peng (eds.), *Introduction to Cambodian Law*, p.315-316 (Phnom Penh: Konrad-Adenauer-Stiftung, 2012).

13) 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』第70巻第1号、86頁(2019)。

合、郡王、国王の親戚などに対して、褒賞として特別占有権を与えられるものである。臣民の利用と占有の継続から特別な占有権を取得する方法の場合、特別占有者は、地方の村役人に当該土地を占有することを申告し、その地方の村役人を通じて国王に租税を納付するための税申告をし、最後に特別占有権の承認をも受ける。しかし、特別占有者が当該土地を3年間放棄した場合は、当該土地の特別占有権を失い、その土地は国王に帰属する¹⁴⁾。理論上は、全てが国王の土地であるものの、実務上は、特別占有権の存在が認められる土地は譲渡することができ、賃貸借または担保権の設定も可能とされたが、そのような取引が成立するためには、国王の承認を得る必要がある¹⁵⁾。

第2項 旧民法における近代的所有権の概念とその例外

1863年以降、完全にフランスの保護国になったカンボジアは、植民地化以前からのカンボジア古法と慣習に基づく政治体制が近代的な経済発展に適しないと考え、王国の行政改革又は行政機構に関する王令などを発令し、王の主権を大幅に制限した¹⁶⁾。大改革の中に、1884年の第2回フランス・カンボジア条約第9条に基づき、国王が独占的に所有していた全ての土地を国民に対し

14) Darin,Duch.“Legal Structure, Globalization, Domestic Development, and Political Institutions”, p.20 (Florida State University, 2014).

15) ព្រឹត្តិបត្រប្រវត្តិសាស្ត្រខ្មែរភាគ១៖ ពីដើមដល់ការបោះបង់ក្រុងអង្គរដោយពុម្ពលើកទី២ (ភ្នំពេញ,១៩៧៣) ,១៨៧ [トルンゲア『クメール歴史第1巻：曾てからアンコールの放棄まで』187頁(プノンペン、第二版、1973)]。

16) 保護国としているフランスは、カンボジアの政治体制の改変及び行政改革を一変に実施した。例えば、1877年1月15日付国内行政改革に関する王令、1897年7月11日付王国行政の改革に関する王令、及び1905年7月3日付閣僚評議会の役割分担に関する王令、1920年11月20日のプノンペン都市内の地区行政機構の再編成に関する王令、1921年12月11日の州行政機構に関する王令などを次々に公布させた。その点は、高橋宏明「近現代カンボジアにおける中央・地方行政制度の形成過程と政治主体」天川直子編『カンボジアの復興・開発』73-79頁(アジア経済研究所、2001)を参照。

て自由に譲渡できるようになった¹⁷⁾。しかし、同条の内容をよく考察すれば、外国人にも所有権を与えるものであったから、これに反撥した国王側が交換条件としてコンセッション（或いは期間付き土地利用権）を提案した。それでもなお、フランスとカンボジア国王との間が外国人にも所有権を与える点に論争が巻き起ったままで、1884年の土地条例を基にして不動産に関する法令が多数公布された¹⁸⁾。

その後、フランスが1911年に民法典の一部（民事身分に関する編のみ）、刑民法典、治罪法・司法組織法典という3つの法典を制定した。1915年に旧民法も交付しようとしたが、旧民法とインドシナ全体の土地法制との齟齬があり、調整が必要とされたため、1920年まで延長された¹⁹⁾。法典編纂（旧民法も含めて）の際に、カンボジアの伝統的な土地所有は、全ての国王個人の財産であり、住民は自由に譲渡できず、ただ占有権を行使し得るだけであった。また、占有者がいなかった土地は直ちに他の占有者が占有できる点は、フランスにとってカンボジアにおいて開発事業の障害となるものであったため、フランスはカンボジアに近代的な所有権を発展させる方針を促したと指摘されている²⁰⁾。そのため、1920年の旧民法が制定された時点では、フランスが、従来からカンボジアに存在する特別占有権を前提としたうえで、フランスからの新たに近代的な私的所有権の概念が導入された。その後、1940年代から1950年

17) 重藤威夫「アンコール・ワットの歴史的・宗教的背景とカンボジアの近世史」『研究年報』第6号、36頁（1965）。

18) 当時の重要な法令としては、1896年の地籍局の設立に関する理事長官令、1900年・1901年のプノンベン都市内の土地売買に関する理事長官令、1897年12月22日のカン国民又はアジア国民への土地の販売と購入に関する王令、1902年4月25日の土地登記簿に関する王令、1906年4月7日付王令、1907年10月17日の地租に関する王令、1908年の土地登記に関する王令などが挙げられる（リム・前掲注13・91頁を参照）。

19) 傘谷祐之「植民地期カンボジアにおける法典編纂(3)」『ICD NEWS』第86号、24-25頁（2021）。

20) リム・13・92頁を参照。

代までの期間、フランス語版のみであった1920年の旧民法が、1967年に司法省のEung Sut氏によってクメール語に翻訳された。1967年にEung Sut氏によって翻訳された旧民法から考察すると、当時の旧民法は、序編「法とその効力」、第1編「人」、第2編「財産」、及び第3編「債務」の3編で、第1条から第1365条までの規定から構成されていたと分かった。そして、不動産に関する権利と登記を関係づける改正があり、売買に関する規定、自治体証明がある書面、公証人及び抵当権に関する規定、不動産の移転と交換に関する規定、賃貸借関連及び利息に関する規定が新設された。しかし、フランスによって制定された不動産の実体法に関する法令は、そのまま改正されずに1975年まで生き続けた。

上記のように、フランスからカンボジアへの近代的所有権概念の導入に至る経緯を紹介したが、以下は旧民法に明文化されていた所有権と特別占有権について簡単に述べる。旧民法において、所有権と特別占有権がいずれも物権として認められ、所有権と並ぶ特別占有権という存在が私的所有権の1つの権利として明確に規定されている(旧民法635条)²¹⁾。特別な占有権(旧民法708条)は、特定の物を独占的に支配し、且つ所有権者と同様に当該物を使用・収益・処分する権利であると規定されている²²⁾。①平穩、②善意、③継続、④明白、⑤公然という条件を満たせば、特別占有権の取得が認められる。具体的に、平穩とは暴力によらないものであり(同法710条)、②善意とは第三者が当該占有物に権利を有することを知らないこと(同法711条)。③継続とは当該物を放棄せずに所持していることであり(同法715条)。④明白とは、支配が直接

21) 旧民法630条に基づき、物権として認められるのは、①所有権、②特別占有権、③用益権、④使用収益権、⑤地役権、⑥質権、及び⑦抵当権といった権利であった。

22) 同法の710条(平穩)、711条(善意)、715(継続)、713条(公然)、718条(明白)において、その各要件が規定されており、導入させられた所有権の概念と区別するために詳しく制定されていたと思われる。

的か間接的にかかわらず、当該物を独占的に占有していることであり、他の権利に基づき当該物を占有することではない（同法718条）。⑤同法713条に基づけば、「公然」と認められるには、不動産の場合、二つの要件があり、一つ目は、（特別）占有者が当該不動産の所在するコミューン長に申告することである。この際に、当該申告不動産について未だ申告がなされていないこと及び所有権登記簿に未だ登記されていないことを確認したうえで、同コミューン長は、申告者に対して不動産占有申告の控えを発行する。二つ目は占有者が当該不動産の地租を納付することである。そして、特別占有権の移転の効力要件と対抗要件は、公正証書の作成のみである。つまり、売主と買主が当該移転契約等を書面にし、公証人または自治体により認証を受けることであって、特別占有権の移転の効力要件と対抗要件が生じる。このように、特別占有権でも、上記の第710、711、713、715、718条の要件を満たす場合、法的な特別占有権となる。その後、登記簿に登録された時点で所有権になり得る（同法724条）。ただし、もし当該申告不動産が既に所有権登記簿に登録されていた場合、当該不動産申告者は、善意により当該不動産を占拠しているのでなければ、所有権登記簿に名義が記載された所有者に対抗できないとされていた（同法720条）。

それに対して、所有権とは、法律の範囲内で物を全面的又は独占的に物を支配し、自由に収益・処分する権利であるとされており、事前の補償のもとで公共のために用いるのでなければ、当該所有物を没収することができないとされていた（旧民法645条）。不動産所有権の移転について、登記は第三者の対抗要件であるとされている（同法689条）。それに、所有権移転の第三者に対する対抗要件という点については、登記だけでは対抗力が生じず、必ず公正証書にしなければならないものとされていた（同法第689条及び第837条）。公正証書として認められるものは、自治体による承認、公証人による承認のことである。旧民法690条によると、所有権になるためには、その不動産が登記簿に記載される必要がある。そのため、所有権の効力要件と対抗要件がいずれも登記だと言える。そこで、理論上、所有権となるためには、まず特別占有権の取

得から、その後は登記を具備する時点で、所有権になると理解したものの、登記手続上、登記簿が所有権登記簿と特別占有権登記簿に分類されていて、(特別)占有権の土地は(特別)占有権登記簿に登録されるため、実体法と手続の矛盾があると指摘されている²³⁾。また、第713条の観点から見ると、「公然」ということは、地租を納付したことである。そこで、フランスにとって、現地の住民の所有権に対する理解がどうであれ税金を徴収できたら、所有権の登記であれ特別占有権の登記であれ、区別する必要がないと見られる。同法第643条1項では、所有主のない財産、相続人のない財産、及び放棄された財産が国家の私有財産に帰属するとされており、また同規定の第2項及び同法第692条では、登記のない不動産で占有者が当該不動産を5年間耕作又は開発していないもの、租税を納付しないため放棄された不動産、若しくは5年間放棄された登記のない不動産は、国家に帰属するとされていた。1920年から1975年まで、登記の統計についてみると、1975年までには、特別占有権の登記簿に完全に登記された土地は100%であり、所有権の登記簿に登録された土地は10%であった²⁴⁾。

このように、封建制度とフランス植民地の土地占有と所有状態を鑑みると、大きな違いがわかった。封建制度において、特別占有権を取得するために、国王から分与か、臣民が占有してから、村長を通じて、国王に租税を納付することが必要であった。しかし、フランスの植民地後、全ての土地は、国の所有で、国民が占有をはじめ、旧民法の要件を満たせば、特に租税を払えば、特別占有権を取得することができた。しかし、カンボジアの近代的な私的所有権の誕生については、フランスの植民地時代において実体法に規定されるようになったものの、当時のフランスや日本における私的所有権とは異なり、当時のカンボ

23) リム・前掲注13・114頁を参照。

24) Sras,Hem. "Land Ownership in Cambodia: Background, Division, and Acquisition". (p.108) *Cambodian J. Int. Stud.*1 (2017).

ジア人が私的所有権の本質をどの程度理解できたかは疑わしく、封建制度に由来する特別占有権の方が根強く理解しやすかったと思われる。なぜなら、当時のカンボジア人は、フランス語が分かる高い地位の公務員と貴族を除き、1920年の旧民法において、所有権の定義や人権として所有権を有する考え方等を明確に規定されたとしても、フランス語で書かれていたため、一般市民と農民たちには絶対に理解できないものであった。そのため、旧民法の定義から鑑みると、カンボジアの特別占有権は、所有権と並存するに至っても、当時の特別占有権の概念は、近代的所有権の本質と違い、現実的に土地を占有しないことと、納税（公然の要件）をしていなければ、国家の私有財産に帰属させられ、国家に対しても所有権のように主張できない。

第2節 1979年から2001年までの土地制度と権利関係

第1項 1989年の土地分配と土地利用

カンボジアにおいて、ポル・ポト政権（1975年～1979年）の下で病気や餓死を含めた犠牲者は300万人に上り、命を奪われた知識人には多くの法曹も含まれていた。実際、ポル・ポト政権から90年代までの一時期、カンボジアの裁判官は、6名から10名しか残っていなかったと言われる²⁵⁾。しかも、ポル・ポト政権後も、国土の大半をヘン・サムリン政権（或いはプノンペン政権）²⁶⁾が実効的に支配するものの、タイとの国境で組織されたいわゆる三派連合政府が国連の代表権を維持する状態で内戦が続く中²⁷⁾、ヘン・サムリン政権は、

25) 四本健二「第3章カンボジアにおける司法改革」『アジア諸国の司法改革』198号、60頁（日本貿易振興機構アジア経済研究所、2002）。

26) 1979年1月、親ベトナム派のヘン・サムリンは、ベトナム軍の支援を受けて新政権を発足させ、「カンブチア人民共和国」が樹立した。一方、プノンペン政権に対するポル・ポト派はタイ国境へ敗走し、中国からの支援を受けてゲリラ戦を展開した。しかし、ベトナムの武力介入により樹立された新政権を国際社会の原則を冒すものとして承認しなかった。

1981年6月25日に憲法を公布し、共産主義を採用し、「カンプチア人民共和国」になった（同憲法第1条）。同憲法14条及び15条においては、全ての土地が国家の財産とされ、国民に対しては、居住及び耕作のために国家から分配された土地を利用し、相続する権利は認められるが、土地の購入、売却、賃貸などは不可能とされ、権限がある省の許可がない場合、他の目的以外に勝手に農地、森林を運用することはできないと規定されていた（第17条）。

国民へ分配された農地は、①居住用又は家族経済用の土地、②行政機関の許可を得て放棄された土地、及び生産連帯グループ²⁸⁾に一時的に使用させている耕作地であった。特に、政府は、連帯グループが生産するために割り当てた生産連帯グループの耕作地（Dey Krom Samaki）という政策を実行に移し、1985年5月6日に農地の使用および管理に関する大臣会議令第06号を発した。最初は、生産連帯グループの耕作地が非常な成功を取めたが、その後どんどん生産量が低下し、生産連帯グループによる共同耕作が機能しなくなり、最終的には、グループの構成員に耕作地が分配され、事情上には世帯ごとの耕作になった²⁹⁾。そのゆえ、カンボジア社会では、経済改革が主要な課題となり、政府が土地政策も含めた経済改革を行い、市場経済を一部導入することとな

27) 内戦が継続していた中、国際協力にカンボジアへの平和という道を歩み始められ、結局当事者間交渉が続き、1991年10月、パリにて国連平和維持軍の派遣による紛争の終結と平和維持体制の確立がなされた。その点、篠原勝弘「カンボジアの過去・現在・未来」『ICD NEWS』第70号、19-20頁（2017）を参照。

28) 生産連帯グループとは国から住民に対して一時的に使用させている耕作地のために、それぞれの地目について定められた1人にあたり面積に連帯構成員を掛け合わせて算定された面積を分配するという方針である。その点は、天川直子編「農地所有の制度と構造—ボルボト政権崩壊後の再構築過程—」『カンボジアの復興・開発』168-170頁（アジア経済研究所、2001）を参照。

29) 坂野一生「カンボジアにおける土地の登記と権利に関する序論的考察～所有権認定の遅れと「占有権」の二分化～」『国連の平和活動とビジネス：紛争、人の移動とガバナンスの相互作用を軸として研究成果報告書』157-158頁（2012）。

り、このため、1989年4月30日に憲法³⁰⁾が改正された。憲法が改正されたのに伴い、カンボジア国は1989年6月3日に土地の管理及び使用についての政策実施に関する指導令第3号(以下、「指導令第3号」と記載する)を下した。この指導令第3号は、1989年4月22日付のカンボジア市民への住居についての権利の付与に関する大臣会議令第6号に従い、国民に対し、宅地の私有化を認めて田畑の特別占有権を認める規定を設けていた。そして、指導令第3号は、「国民は生活又は営業のために国家から分配された土地を所持する権利」、「利用及び相続する権利を有すること」、「何人も1979年以前の土地に関する元の所有権を主張することができないこと」などを示した。宅地の私有化は、一世帯あたり2000m²が限度、その限度を超える場合は、その超える部分は占有地と見做された。また、田地と畑地は、その地方及び当該世帯の能力によって住民に占有地として与えられたものの、5ヘクタールを限度とされた。また、指導令第3号によれば、市民が郡レベルの人民委員会会長の認可まで地方自治体を通して「田地・畑地の権利に関する証明書³¹⁾」を申請する必要がある、同指導が下されてから1989年12月31日までに土地占有の申請書を提出しないと、全ての土地は無主の不動産とされた。

第2項 1992年と2001年の土地法における所有権と特別占有権

1991年10月23日にパリ平和協定を締結したことによってカンボジア政府

30) カンボジアの国名が「カンボジア国」に変更された(同法1条1項)。1989年憲法は1981年憲法の14条をそのまま残していたが、国民に対しては、土地の利用権だけでなく、土地を所持する権利、及び国家による分配された土地の相続権をも認めた(同法15条)。

31) 指導令において当時の田地・畑地の権利に関する証明書は、「土地占有証明書」、「土地占有使用権証明書」、及び「土地コンセッション占有証明書」の三種類に分類されていた。それに対して、家屋権利証の発行については1989年6月5日付プノンペン首都に居住される国民に対する家屋の所有権発行に関する通達第05SRC号によって発行されたものである。

は、自由市場経済化を開始し、1989年憲法の改正に基づいて1992年8月10日に土地法を制定した。1992年土地法は、1989年の指導令第3号・大臣会議令第6号と同じく、1979年以前の土地の権利関係を認めない（同法第1条）。旧土地法は、農業省地籍局（当時）の起草によるもので、フランス保護領時代の1920年に公布された主要部分をほぼ踏襲していた³²⁾。当時の旧土地法が「土地の管理及び使用についての政策実施に関する指導第3号」を踏襲しているため³³⁾、旧民法と違い、宅地のみに対して所有権が認められた（同法第19条第2項）。そして、同法第10条3項に基づき、所有権と特別占有権がいずれも不動産に関する物権として認められ、その定義は1920年旧民法と同じであったが、上述したように、土地所有権の取得は、宅地についてのみ認められる。具体的には、当時の宅地所有権の取得方法としては、①売買・交換・贈与（契約によるもの）、②相続及び③特別占有権によって認められたものの3つが挙げられる（同法59条、75条、170条、178条、189条及び194条）。売買契約による土地所有権の譲渡については、公正証書のみならず、登記をしなければ、その移転の効力が生じない（同法179条及び182条）。但し、第三者に対抗するには旧民法と同様に公正証書のほかに登記が必要である（同法60条）。したがって、1992年の土地法における所有権の登記は対抗要件にとどまらず効力要件でもあったと言え、旧民法と同じであった。その上、特別占有権であっても、法律上の公正証書である契約や遺言が作成される場合は、効力の移転が認められ、問題なく所有権と同様に譲渡できる（同法73条）。

32) 1992年土地法の制定は応急的なものであったせいで、多くの条文は1920年民法から移されて議論をしないまま公布され、その内容には不十分な点が多く、実体法としても手続法としても不完全であったと指摘されている。その点、Trzcinski, Leah M. and Upham, Frank K. "The Integration of Conflicting Donor Approaches: Land Law Reform in Cambodia", (p.131) *Journal of International Cooperation Studies*, Vol. 20, No.1 (2012) を参照。

33) 坂野・前掲注29・160頁を参照。

しかし、旧土地法においては、登記を具備することによって特別占有権から所有権になると規定されたにもかかわらず、同法には所有権を証する権利証の発行に関する規定がなかった。その点、1992年の土地法が1989年の指導令第3号から参照したものであるため、権利証に関しても1989年の指導令第3号に基づき、政府が土地占有の申請書を求め、発行された権利証が利用されるのだと思われる。しかしながら、指導令上は厳しく規制されたものの、政府に420万件もの土地登記申請書が提出された事実は注目に値する。ただ、1995年末までに40万件しか手続が進まなかった³⁴⁾ため、当時の行政実務は、証明書発行を求める国民の期待に応えることができなかったと言える。

他方、パリ平和協定を受け、国連カンボジア暫定統治機構（「UNTAC」）による暫定統治が開始され、カンボジアは、1993年に最初の総選挙を行い³⁵⁾、自由民主主義及び多党制を採用するカンボジア王国憲法を制定した。同憲法44条に基づき、宅地のみ所有権を認めるのではなく、全ての土地が所有権の対象とされたため、1992年土地法の改正が必要となり、カンボジアは、ADB、GTZ、及びWBの支援者等と協力し、2001年に新土地法を制定した³⁶⁾。実は、この新土地法は、アジア開発銀行による農業政策改革支援という名称の技術支援プロジェクトの一環として、1996年から起草が始められたものである。その支援の下でカンボジアの登記制度にトレنز・システム（Torrens Title System）³⁷⁾が導入された³⁸⁾。

34) Russell・前掲注9・107頁を参照。

35) 外務省「カンボジア和平及び復興への日本の協力」2007年1月、<https://www.mofa.go.jp/mofaj/area/cambodia/kyoryoku.html>（2021年3月3日最終閲覧）。

36) 金子由芳「土地法改革における法的多元主義の克服—日本・インドネシア・カンボジアの比較検討—」『国際協力論集』第16巻第3号、88頁（2009）。

37) 「トレنز・システムによる登記は、権原の登記であり、登記により終局的かつ最も高いレベルで証明される。登記をしなければ完全な権原は存在しない。土地の権利が登記により確定されるので、目的たる権利に対する調査の必要はなくなる。」という。黒川

新土地法は、全ての土地に所有権を認めている。しかし、同法は、旧土地法と同様に 1979 年以前に認められていた土地所有権を認めない (同法 7 条)。同法第 29 条 2 項の規定によれば、2001 年から特別占有権を目的とする占有の開始は、認めていない。そのため、特別占有権の定義とその権利の取得要件も規定されていない。同法第 29 条、30 条、31 条及び 38 条に基づき、特別占有権から所有権になることができる要件については、明白、平穩、公然、継続、及び善意、5 年間の占有期間を満了した者に対して、土地所有権を取得することができる。その上、同法は、旧民法と 1992 年土地法のように、特別占有権が物権の一種として取り扱われている権利だと明確に定めていないが、第 29 条 1 項と第 39 条に基づき、1989 年以降に認定された不動産の特別占有又は完全に所有権になるための手続を待っている間の特別占有は物権として認める場合があると規定されている。また、所有権の取得について、法的な特別占有権から所有権になる方法以外には、売買・相続・交易・贈与、若しくは判決によって取得することができる方法もある (同法第 29 条から第 47 条、及び第 63 条)。同法第 65 条第 1 項は、「所有権の移転は、不動産の売買契約が、権限のある官署により作成された公正証書によってなされ、かつ地籍登記局において登記されたときに第三者に対して強制力を有する」と規定しており、同第 69 条第 1 項第 1 文は「所有権の移転は、地籍局において売買契約が登録されることにより効力を生じる」と規定している。このように、所有権移転登記の効力は、旧土地法と同様に効力要件と対抗要件が両方とも認められるようであるが、登記が所有権移転の効力要件とされる点が明確にされている。

しかしながら、同法 39 条の規定から鑑みると、特別占有権から完全な所有

裕正ほか「不動産登記研究プロジェクト報告」『ICD NEWS』第 17 号、9 頁 (2004)。

- 38) JICA の法整備支援に関するプロジェクト研究「カンボジアにおける法整備支援の軌跡—民法・民事訴訟法等起草支援の経緯と方法論—」40 頁 (2012)、<https://openjicareport.jica.go.jp/pdf/12066494.pdf> (2021 年 8 月 11 日最終観覧)。

権への転換を待つ間、本法律に準拠した特別占有権者は、不動産にかかる対物権を有するものとされ、旧土地法と同じく当該不動産は、取引の対象となる場合があるが、特別占有権の移転の効力については明文規定が置かれていない。そのため、上記のように、登記を所有権移転の効力要件であることが徹底されても、未登記の不動産が多いため、当時の実務は登記のないまま、取引が行われることも見られた。そして、同法第 38 条 1 項、69 条及び 70 条に鑑みると、登記と租税の関係については、不動産の移転登記にのみ納税が要件とされているが、原所有権（所有権と特別占有権）の登記には、納税が要件ではないことが明確であった。この点は旧民法及び旧土地法との大きな相違点だと見られる。その上、同法 40 条第 1 項と 2 項に基づき、測量計画及び土地登記簿の再構成³⁹⁾を待つ間、所轄官庁は不動産占有権証明書を引き続き付与するものとされるのに、この証明書は特別占有権の証拠となるが、それ自体は所有権ではなく、確実なものでもないと規定されている⁴⁰⁾。

39) ポル・ポト政権において全ての権利関係の資料が破棄された後、政府が登記手続を行うためには、まずその測量や登記簿の作成を設立する必要がある。そこで、内戦後、新土地法に基づき、測量計画及び土地登記簿の再構成が改めて創立されたことである。

40) 新土地法第 40 条は、次のように規定されている。

「測量計画及び土地登記簿の再構成を待つ間、所轄官庁は、不動産占有証明書を引き続き付与するものとする。この権利は保有の証拠となるが、それ自体は所有権ではなく、確実なものでもない。

不動産占有証明書は、土地登記簿が作成された時点において不動産の所有権に関して何ら係争が生じていない場合のみ、決定的で確実な不動産所有権を構成するものとする。係争中の申し立ての場合、不動産の合法的保有者の決定は、すべての関連証拠に関する追加調査に基づいて行われるものとする。不動産占有権証明書は、証拠の一種に過ぎず、それ自体に決定力はない」という。

第3節 新民法における所有権と特別占有権

第1項 新土地法から新民法への展開

以上も述べたように、ポル・ポト政権の下における全ての法律、裁判制度及びそれらを支える社会基盤の廃止や機能停止のため、司法制度の回復および私法・公法の整備は非常に困難を極めた。そのために、カンボジア政府は、諸外国の支援を要請し、1981年から、各種の法整備支援を受けている。特に、民法・民事訴訟法の立法作業等も必要であるものの、深刻な人材不足によって自力で法制度の整備を行えなかったカンボジア政府は、日本に対して法整備支援を要請し、1999年から民法と民事訴訟法の起草支援のための法制度整備プロジェクトがスタートされた⁴¹⁾。日本政府は、1999年3月からJICAによる「法制度整備プロジェクト(フェーズ1)、(フェーズ2)、(フェーズ3)」を実施した結果、2012年までに、新民法・民事訴訟法、民法の適用に関する法律等が制定された⁴²⁾。1999年から新民法の起草法案が整備された時、日本側は民法草案に関して、諾成契約の原則と登記を不動産物権変動の対抗要件とするという原則を維持したが⁴³⁾、それを契機として2004年に各ドナー⁴⁴⁾間の論争が生じた。すなわち、ADB及びEWMIは、新土地法は土地登記と所有権の所在が完全に一致するトレンズ・システムを導入したものであると主張し、それに対して民法・民事訴訟法の基礎案整備を支援している日本側は、登記を不動産物権変動の対抗要件とするものと主張してい

41) 坂野一生「カンボジア民法典と土地法」香川孝三・金子由芳『法整備支援論』119頁(ミネルヴァ書房、2007)。

42) JICA「法整備支援プロジェクト(フェーズ3)」2008年4月8日、<https://www.jica.go.jp/project/cambodia/0701047/01/index.html>(2021年8月10日最終観覧)。

43) 前掲注38・40-42頁を参照。

44) 「ドナー」とは、一般的には公的部門のみならず開発援助を提供する民間組織・個人も含む概念であると単に定義されている。その点は、木原隆司著『援助ドナーの経済学：情けはひとのためならず』4頁(日本評価論社、2012)を参照。

た⁴⁵⁾。その後、各ドナーの調整の結果、①土地法の私法規定を（新）民法に移す、②土地所有権の移転を目的とする契約については公正証書を成立要件とする、③すでに原所有権登記がなされた土地に関しては、登記を所有権移転の効力要件とする、④原所有権登記がなされていない土地に関しては、公正証書を「(特別)占有」の移転の効力要件とする、⑤不動産所有権の移転を目的とする契約並びに担保物権の設定及び移転を目的とする契約は、当事者の署名つきの公正証書により作成されなければ効力を生じないが、制限物権の(設定)契約は書面によらなくても成立する、⑦相続については上記のルールを適用しない⑧民法草案が完成したときには、土地法を土地行政に特化した法律として改正する、⑨上記内容についてアジア開発銀行、JICA 及び世界銀行は、カンボジア政府に説明義務を負う、という9点である⁴⁶⁾。そのため、2007年民法は（以下「新民法」と呼ぶ）、2001年土地法の私法実体規定をほぼ全て取り込んでいたものであるため、2011年12月21日に民法適用法が公布された後、2001年の土地法の大部分は無効となってしまった⁴⁷⁾。

第2項 新民法における所有権と特別占有権保護の留意点

カンボジアの新民法は、「総則」「人」「物権」「債務」「各種契約・不法行為等」「債務担保」「親族」「相続」「最終条項」という9編から成り立っている。その中の物権の編で私的所有権絶対の原則が規定されており、所有権はその所有者以外の人間による拘束を受けない。同法138条において、「所有者は法令

45) 前掲注43を参照。

46) 坂野・前掲注41・127-128頁を参照。

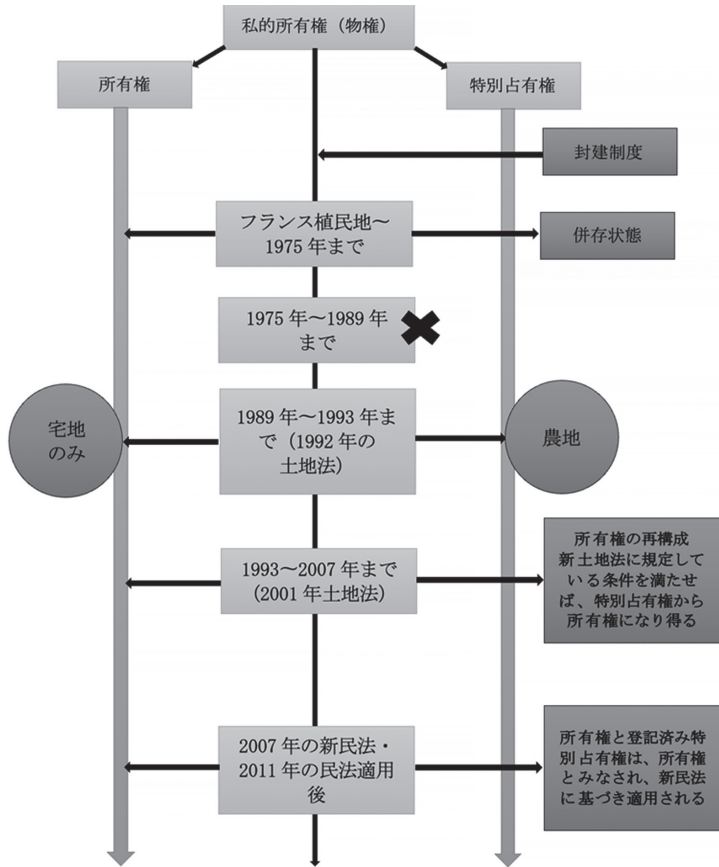
47) 民法適用法第80条によると、2001年8月30日付け勅令第NS/RKM/0801/14号により公布された土地法を一部改正された上で、既に新民法に規定している部分が削除されたことである。改正又は削除された内容については、リム・前掲注13・136頁に指摘されている表6「民法適用後の2001年土地法の構成」を参照。

の制限内において、自由にその所有物の使用、収益及び処分をする権利を有する。」と規定している⁴⁸⁾。そして、第 132 条に基づき物権に関する権利としては、所有権、占有権、用益物権（永借権、用益権、使用权・居住権、地役権）、担保物権（留置権、先取特権、質権、抵当権、譲渡担保権）が規定されているが、特別占有権については、物権の一種として認められていないことが明らかである。新民法において、ドイツの民法典と同一概念を取り、所有権に基づく物権的請求権を適用している。その結果、新民法の第 155 条（所有権に基づく物権的返還請求権）及び第 159 条（所有権に基づく物権的妨害排除請求権・妨害予防請求権）により、その円満な支配が妨げられたときはそれだけで妨害を除去して物権の内容を実現する権利（物権的請求権）が生ずる。従って、新民法である実体法の観点から見ると、法制度整備支援の結果として、カンボジアに積極的な私的所有権が以前より強化され、財産権概念の重要性とその展開をより発展させることに極めて重要な役割を果たしていると思われる。

その上、同法において、特別占有権について 2 箇条しか規定されずに、登記済みと未登記の特別占有権が区別されるようになった。まず、第 242 条に基づき、特別占有者でも、物権的請求権の行使については、所有者とみなされている。よく検討すると、その所有者とみなすために、①不動産占有権証明書または土地占有使用权証明書の発行を受けている者、②当該不動産を引き続き使用収益する特別占有権者、③地籍図およ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ことという 3 つの要件がある。不動産占有権証明書または土地占有使用权証明書の発行を有している者は、2001 年土地法第 39 条にある「完全な所有権になるものを待ってい

48) 例えば、A が B 市に土地を有している。A は所有者であるため、その土地を自分で畑を耕してもよいし（使用）、その土地を誰かに貸して賃料を得てもよいし（収益）、その土地を誰かに売ってしまったり、お金を借りるための担保にしたりしてもよい（処分）のである。

図表 1 所有権と特別占有権の併存状態の変容（従来から現在まで）



出所：筆者による作成

る特別占有」を示し、この種の権利を“right in rem”（物権）と呼んで、取引の対象となると解説されている⁴⁹⁾。

その大きな理由は、2007年の時点において、新民法が公布された後、登記

までなされて完全な所有権の帰属が認められている土地がまだ少なく、占有権証明書による取引が行われているという実態を考慮して、この種の占有を単なる占有以上に手厚く保護する必要があるからである⁵⁰⁾。それに加え、占有権証明書を有する不動産特別占有者の保護が必要とされる場合、その者から譲渡とともに占有を譲り受けた者も、物権的請求権の行使については所有者とみなされる（新民法第 242 条 2 項）。民法適用法第 14 条により、その性質に反しない限り、登記のある特別占有権或はその証明書が発行された特別占有権を所有権とみなして新民法の規定を適用することとなった。このように、所有権であれ、特別占有権であれ、登記が具備されれば、民法適用の範囲内⁵¹⁾に置かれると言える。

一方、土地の特別占有者ではあるが、2001 年土地法 42 条に基づく特別占有権の登記を懈怠していた者及び 2001 年土地法 31 条に基づき占有期間の延長許可を当局から得た者について、第三者からの占有侵害に対して、同法第 243 条に従い、占有保護請求権を行使することができる。保護の対象になる特別占有者は、土地法の施行前 5 年間以上にわたり、適法に私的に占有可能な不動産を平穏かつ異議なく占有していたことが要件である。上記の占有保護請求権の行使においては新民法第 237 条（占有物返還請求権）ないし第 240 条（占有妨害予防請求権）に定める 1 年の期間は、3 年に読み替えると規定されている。その点、新土地法の観点も含め、将来的に特別占有権から所有権への認定が完全に整備されれば、伝統的な特別占有権という概念もなくなるのではないかとい

49) *គណៈកម្មការទទួលបន្ទុកការពារសេចក្តីព្រៀងក្រុមរដ្ឋប្បវេណី និងក្រុមការងារជំនុំជម្រះវិសាមញ្ញក្នុងតុលាការសេចក្តីព្រៀងក្រុមរដ្ឋប្បវេណី, សេចក្តីកំណត់ចំពោះមត្រានីមួយនៃក្រុមរដ្ឋប្បវេណី ភាគ១ គន្លឹះទី១-គន្លឹះទី៣*(ភ្នំពេញ:ក្រសួងយុត្តិធម៌,២០០៩), ១៨៧-១៨៩ [民法作業部会編・司法省民法準備委員会『民法逐条解説第一巻(民法第1編から第3編まで)』187-189頁(プノンペン:司法省,2009)]。

50) 前掲注 49 を参照。

51) 不動産売買の要件については、第 4 章の第 1 節の第 1 項に詳しく論じるから、本項では論じない。

う当時の立法者の意図が窺える。

そこで、なぜ、未登記の特別占有権に対して、物権的請求権の行使を認めないかについては、カンボジア新民法の起草に JICA 専門家として関与し、土地法の改正に司法省の一員として加わっている坂野一生氏と調査を行った際、坂野一生氏は次のように指摘した。「まず、特別占有権は、新民法が直接に定める物権ではなく、民法が認めている特別法に定める物権、つまり物権法定主義について新民法の特別法である新土地法が定める物権だと整理することができる。しかし、その新土地法には、特別占有権についてその内容がほとんど規定されていないので、登記されたものについては、民法適用法で民法を適用するようにしたが、未登記のものについては、登記制度でカバーできないので、不動産に関する物権変動のルールは適用することができず、占有保護請求権だけは行使できるようにしたものである。次に、特別占有権が未登記の土地を占有している限り、通常の（民法の定める）占有権について認められている期間（1年、民法 237 条、238 条、239 条、240 条）よりも長い 3 年という占有保護請求権が認められている（民法 243 条）ので、その意味でも「特別の」占有権であると言える。つまり、占有権というのは、客観的に物を事実上支配していることを保護するという考え方に基づくものなので、土地を占有していれば、特別占有権の要件を具備しているか、具備していないかを問わず、等しく占有権の規定が適用されることになるが、要件を具備している場合には、さらに 234 条によって占有保護請求権の行使期間が 3 年になると理解するのが適当である。その上、占有保護請求権というのは、あくまでも占有を侵害する者に対して妨害排除、回復等の請求ができるというものであり、日本民法でいうところの占有訴権なのである。」という。このように、民法適用後、特別占有権は、登記済み特別占有権と登記なき特別占有権とに区別されるようになり、登記済み特別占有権は所有権とみなされるものの、登記なき特別占有権は、占有保護請求権の考え方に基づいて、占有を侵害する者に対して妨害排除、回復等の請求ができるようになった。一方、未登記の特別占有者は所有権になるま

では非常にリスクが高いため、なるべく地方自治体から法的な特別占有権の認定を受ける必要がある。

要するに、新土地法における特別占有権の本質についての考え方が変わり、旧土地法にある特別占有権とは異なり、所有権と並ぶ特別占有権の考え方がなくなって、特別占有権の登記をしない限り、特別占有権が所有権と同等の権利とは認められないことは明らかである。従って、現行法における特別占有権は、2001 年の登記制度の導入と新民法法の適用によって所有権と並ぶ特別占有権の考え方ではなくなり、所有権に移行するまであくまでも過渡的存在にすぎないと考えられる。

第 3 章 併存状況の下における不動産登記制度とその問題

第 2 章で見たように、ポル・ポト政権の崩壊後、カンボジア政府は、過去の権利関係が不明となったため、既存の所有関係を全面的に否定し、1979 年以降、白紙の状態から登記簿の作成がスタートした⁵²⁾。90 年代においては、カンボジア社会とその政治体制がまだ不安定なままであり、当時はヘンサムリン統治下の社会主義体制であったから、政府は、伝統的な団体グループから住民への土地分配を続けていた。その後、国家が、経済改革のために市場経済を一部導入し、国民に対し、宅地についてのみ所有権と土地に対する特別占有権を認め始めた。その後、1993 年の憲法の下で、政府は全ての土地について所有権を認め始めた。すでに述べたように、土地制度の管理と改革を目的とする土地対策や 2001 年の新土地法と登記制度が ADB やドイツ等の諸国からの支援を受けて推進され、土地管理行政プロジェクト (LMAP) が開始され、原所有権の登記が行われた⁵³⁾。他方、1999 年から日本からの法整備支援も受け、新民法

52) 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 NEWS』第 73 号、45 頁 (2017)。

の起草を準備していた。そこで、本章では、土地に対する所有権と特別占有権が混在する中、カンボジアにおける登記制度に、どのような仕組み・問題があるのかを整理したい。

第1節 登記制度の仕組み

第1項 所有権の初期登記

カンボジアにおいて初期登記とは、所有権の登記のない不動産について、登記簿に登記されていない土地の登記手続を指す⁵⁴⁾。この初期登記は、日本法でいう所有権保存登記と似ている。新土地法に関する初期登記の原則によれば、2001年までに①明白②継続③平穏④公然⑤善意で5年以上土地を占有している特別占有者は、その土地の原所有権を登記することができる。同法の第229条に基づき、法令で定める手順に従って、散発的登記制度及び体系的登記制度に沿って、初期登記が開始された。散発的登記とは、自身の土地を登記したい者が個別に申請するものであるのに対して、体系的登記とは、国土省の地籍地理総局が指定された確定区分において、初めて地籍索引図及び土地登記簿の制定技術及び形式を決定した制度である⁵⁵⁾。土地・一戸建ての初期登記以外に、新土地法に従い、区分所有建物に対して、初期登記も行われ、不動産占有権証明書が発行された。2010年以降に私的区分の共有者に区分所有権利証が発行されている⁵⁶⁾。

53) 2001年からの世界銀行等の支援の下に行われているカンボジアの土地管理行政プロジェクト (LMAP: Land Management and Administration Project) は15年間の100万ドルの計画であるが、2009年9月にカンボジア政府がその支援を受けやめた。大きな理由は、深刻な土地紛争に関する世界銀行やNGOからの批判が多いためだと見られる。

54) 未登記の不動産に対する差押え及び保全処分に関する登記手続についての共同省令第No/214BRK/DNS号の第4条4項に基づく。

55) 前者は、2002年531日の散発的土地登記に関する政令第48ANK/BK号に基づき適用され、後者は、2002年5月31日の体系的土地登記に関する政令第46ANK/BK号に基づき適用されている。

まず、散発的登記制度による初期登記を述べる。実は、散発的登記制度は、新土地法の後に存在したわけではなく、1989年頃から開始した制度であった。つまり、1989年6月3日付の「土地の管理及び使用についての政策実施に関する指導令第3号」、1989年6月5日付の「プノンペン市に居住する国民に対する家屋の所有権発行に関する通達第05SRC号」、1992年の土地法第60条の規定に基づき、初期登記が認められた。1989年から1995年までに政府が全国的に国民に自ら土地占有登記申請書を申し立てるように要請したが、住民の420万件もの土地の登記申請書に対して、1995年末までに40万件しかの証明書が発行されなかった。そして、1995年から2000年まで7万⁵⁷⁾件しか発行されなかったため、2000年まで合計してみると、約47万件しか発行されなかった。その上、当時の初期登記は、所有権の登記ではなく、特別占有権の登記であり、登記も全て特別占有権の登記簿に登録されていた。その大きな原因は、まず1989年の指導令第3号に基づき、宅地のみに対して所有権が認められ、初期登記がなされた際に、所有権の登記であるべきだったが、当時の政府が資金と技術の不足という理由で一時的に特別占有権の登記がなされたと指摘されている⁵⁸⁾。プノンペン首都のみに対する1989年の家屋権利証の発行や1991年の不動産所有者証明書も発行されたが、実務では土地登記簿がなかったため、全ては特別占有権の登記簿に記載されたのである。そして、旧土地法適用後も、同法第214条⁵⁹⁾に基づき、特別占有権の登記と所有権の登記も可能とさ

56) 「2009年8月12日の区分建物の管理及び使用に関する政令第126/ANK/BK号」、「2010年4月5日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第NS/RKM/0510/006号」及び「区分所有建物の管理および使用に関する政令及び区分所有建物の専有部分の計算方法及びその割合に関する政令」に基づき、区分所有建物専有部分登記簿に設定登記が行われている。

57) Hap, Phalthy. “The Implementation of Cambodia’s Laws on Land Tenure”, p.48 (Nagoya University, 2010).

58) Hap Phalthy 教授とインタビューを行った際、その点を聞き取って、その事情を指摘してくださった。

れたが、上記と同じような理由で、実は 1989 年から 1995 年まで、登記済み特別占有権に対して実際に発行されたのは、土地占有使用権証明書だった。1995 年以降は、登記済み特別占有権に「不動産占有権証明書」(古い証明書の改正)が発行されるようになった。そして、新土地法が制定された後、体系的登記が開始されたと同時に、散発的登記制度も同法第 229 条に制定され、いずれも権利証が発行されるようになった。しかしながら、新土地法第 40 条 1 項から鑑みると、政府からの測量計画及び土地登記簿の再構成を待つ間、所轄官庁は、不動産占有権証明書(特別占有権の登記)を引き続き付与するものとした。そこで、本制度は、2002 年後も新土地法第 229 条があって、90 年代に行われていた申請ベースの登記作業を承継するもの⁶⁰⁾であったため、実際に所有権の登記ではなく、特別占有権の登記で、「不動産占有権証明書」しか発行されなかった。

次に、体系的登記制度である。本制度に基づく登記作業は 2002 年から開始された。本制度の下では、新土地法に基づき 1989 年から 2001 年までの登記済み特別占有権である不動産及び未登記の不動産に対して、原所有権を与えられる。国土省の地籍地理総局が各地の一定区画を指定(Adjudicate)して、航空写真等も用いて土地の境界を確定し、占有状況や隣地占有者との関係等も聞き取りをして、定期的公示期間を経たうえで土地登記簿(Land Registry Book)に所有権登記を行い、不動産所有権権利証(Ownership Title)を発行するというものである⁶¹⁾。それに加え、体系的登記の中で後日補完的な登記も行われる。2006 年に、体系的登記が開始されても、その地域の確定区分にある一

59) 旧土地法第 214 条は、第一段階において、我が国の政府に土地計画及び技術装備がない場合、不動産所有権登記簿及び特別占有権の登記簿に分かれているものの代わりに、国家は、既に発行されている不動産所有権登記簿を使用する権限を地籍局長に与えるが、登記は各町において所有地と特別占有権の区別をするものとする規定されている。

60) 磯井・前掲注 3・34 頁を参照。

61) 磯井・前掲注 3・34 頁を参照。

筆地の所有者が一定期間内に手続上の書類提出を怠ったケースが多少ある。登記を欠いた土地の中は、散発的登記によって不動産占有権証明書が発行された土地もあるが、新土地法に基づく占有でありながら不動産占有権証明書がまだ発行されていない土地もある⁶²⁾。そこで、体系的登記のために確定区分が既に終了している土地については、2006年から後日補完的な登記を行うように告示された⁶³⁾。

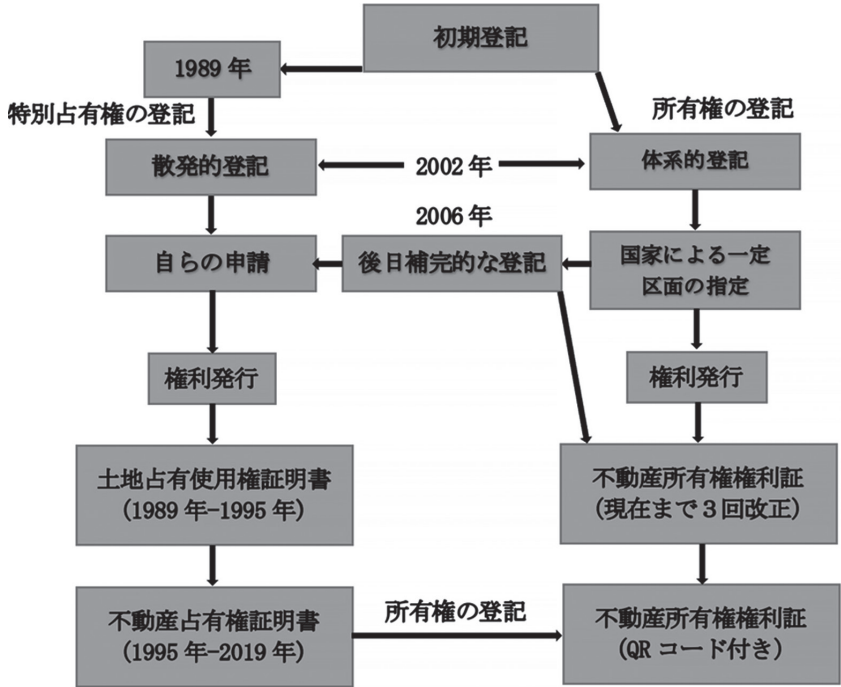
当時の登記手続の流れについては、両制度ともほぼ同じであるが、最初の段階と最後の権利発行のみが異なっている。つまり、散発的登記の場合、①所有者又は占有者が在住するコミュン又はサンカット（地区）に自ら登記の申請を行うが、体系的土地登記の場合、国が確定区分を指定したものである。その後は、②地籍地理総局の担当者（境界決定官、確定官等）が土地の境界を測る境界測量段階に移り、GPS 機械で境界を測り当該土地に接する近隣や村長などに聞き取りをして土地に関する情報を集める。③まとめた境界測量情報等を見られるように公的な場所で30日間公示する。30日間の公示⁶⁴⁾を経過した後、当該登記情報に関する書類（確定文書）を州/市/首都レベルの地籍局に送達しそこで④書類審査を行う。最後に、登記簿に土地を登記し権利証を発行して、散発的土地登記の場合に「不動産登記簿」に、体系的登記の場合、「土地登記簿」に権利を登記し、申請者に「不動産所有権権利証」又は「不動産占有権証明書」を発行するものである。後日補完的な登記に関しては、登記の手続が散発的登記と同じで、その登記は、土地登記簿に行われ、体系的登記と同

62) 2006年5月5日付後日補完的な土地登記の原則及び手続に関する告示第06SNN号による。

63) 前掲注62を参照。

64) 体系的土地登記に関する政令第6条、第7条、及び第11条については、2016年6月9日の政令第122Or/N/Kr/BK号によって改正され、2002年5月3日に発令された散発的土地登記に関する政令第9条及び第13条も、2016年6月9日の政令第121Or/N/Kr/BK号によって改正された。その改正に、30日間の公示期間を15日間に減少することとなった。

図表 2 初期登記による権利発行の区別について



出所：筆者による作成

じく不動産所有権権利証が発行されるのである。なお、体系的登記を経て登記された不動産に関連する全ての情報は、コンピュータに入力されて保管されるが、当時の散発的登記の場合は、不動産の境界測量には、GPS 機械が使用されず、一般の測量機器が使われており、登記関連の全ての情報も手書きのものである。

このように、実際に2002年から2019年1月まで散発的登記制度を通じて、未登記の特別占有権に発行された証明書は、不動産占有権証明書のみであった。

そのため、体系的登記を通じて登記がなされなかったら、不動産所有権権利証が交付されない。その意味で、散発的登記を通じて登記をした申請者に対しては、所有権の登記ではなく、特別占有権の登記のみとなった。このため、住民が散発的登記で自ら登記を申請することにより、政府から体系的登記がされることを待っているのである。また、所有者が、当時の体系的登記によって不動産所有権権利証を発行されたと同時に、過去の「土地占有使用権証明書」又は「不動産占有権証明書」が廃止されたため、自治体がそれらの古く廃止された証明書を収集してから、保管するために、地籍局に送るのである⁶⁵⁾。現在では、「不動産所有権権利証」の発行通知書の中に、「土地占有使用権証明書」又は「不動産占有権証明書」の廃止が明確に表示されている⁶⁶⁾。

他方、2018年5月7日付布告書第528号に従い、国土省は、不動産所有権権利証にQRコードを追加することにより、古い不動産所有権権利証（QRコードなし）を変更することを決定した。しかし、古い不動産所有権権利証を持っている所有者が必ずしも変更する必要はない。つまり、そのQRコード付きの不動産所有権権利証に変更されるのは、初期登記の権利発行と売買による特別占有権と所有権の移転の場合のみである。そして、2019年1月以降、国土省は、散発的登記で登記が申請された場合であっても、申請者に「不動産所有権権利証QRコード付き」を発行するようになった⁶⁷⁾。しかしながら、90年代から2019年1月までの間に特別占有権の登記を通じて、申請者に「不動産所有権権利証」の発行ではなく、「土地占有使用権証明書」或は「不動産占有権証明

65) 2004年5月28日付事後の土地登記に関する指導令第02DNS/SD号による。

66) 例えば、2021年11月29日から12月6日までのコンボンチャム県カンメアス地区クチャオコミュニティのクチャオII村における2021年11月25日付の不動産所有権権利証の発行と土地占有使用権証明書および不動産占有権証明書の廃止に関する通知書第139/SCHN 21号を参照。

67) 2018年8月20日付けの国土省から都・州の地籍局長への通達第2017DNS/ASDP号に基づく。

図表 3 発行される証明書・権利証と権利との対応関係

登記による発行される権利関係	起源法令	発行状態	権利関係と登記	法律効果
①土地占有使用権証明書	1989年指導令 (同年8月)	1995年まで	特別占有権 の登記	とても弱い
②家屋権利証	1989年6月通達 05SRC号	不明	同上	同上
③不動産所有者証明書	1991年2月通達 02SR号	不明	同上	同上
④不動産占有権証明書	1994年9月 内閣府通知	2019年1月	同上	①と同様
⑤不動産所有権権利証 (現在QRコード付きに改正)	2002年政令 46号と48号	現在まで	所有権の 登記	とても強い
⑥区分所有権権利証	2010年法律 NS/RKM/0510/006号	同上	所有権の 登記	⑤と同様

出所：筆者による作成

注：上記の権利関係は1989年以降から現在まで発行された証明書と権利証である。①～④までが特別占有権の登記で、⑤と⑥が所有権の登記である。①～④が新民法適用後、新民法に基づき、所有権と見なされ、物権的請求権や物権変動の原則も適用されるようになったが、土地登記簿に登記がなされない限り、所有権にならないのである。

書」が発行されたため、現在でも体系的登記がまだ行われない地域では、散発的登記を通して申請しない特別占有者が、過去の証明書を利用している。そこで、現在は、権利証自体が未だ統一化されずに、1989年から利用されている証明書の特別占有者が体系的登記を待つか、散発的登記で申請するか、特別占有者が選択できる。なお、登記済み特別占有者が新民法に基づき、物権的請求権として所有権だとみなされることや、高い非公式手数料等を請求されることで、体系的登記を待つ住民のほうが多いと見られる⁶⁸⁾。

68) 不動産開発会社の社長C氏、不動産会社（コンドミニウム）の社員D氏、法律事務所
に働いたH1氏・H2氏・H3氏と聞き取った指摘に基づく。

第2項 民法関連及び民事訴訟法関連の後続登記

新民法および民法適用法は2011年12月、民事訴訟法は2007年6月に施行されたが、これらの施行のため、日本の支援を受けて司法省および国土省の下に、民法関連の不動産登記共同省令第30 MOJ/MOL/PK/13号が2013年1月15日に、民事訴訟法関連の不動産登記に関する共同省令第59 PK/LMUPC/11号が2011年5月14日に、未登記の不動産に対する差押え及び保全処分に関する登記手続についての共同省令第214BRK/DNS号が、2014年11月21日に発令された。

民法関連の不動産登記手続に関する共同省令は、新民法に基づく適切で有効な不動産登記がなされることと、登記の申請手続および不動産に対する物権の登記手続について規定することを目的とされる（本省令第1条・2条）。しかし、本省令第3条に基づき、所有権に関する規定が登記のある土地にのみ適用され、不動産占有権証明書もしくは土地占有使用権証明書が発行された土地についても準用されるというものである⁶⁹⁾。また、同省令10条に基づき、共同申請主義を採用し、登記権利者と登記義務者が共同で申請することが原則とされている。同条に相続や法人の合併や受益権者死亡等の場合は、例外的に共同申請によらないものと定めている。不動産登記を管轄する地籍管理所が、セントラル（国土省）、キャピタル/プロビンシャル（都・州）、ムニシパル/ディストリクト/カン（市・郡・区）の三つのレベルで存在する（同省令第5条）。中央はカンボジア全土の不動産登記を管轄し、他の二つはそれぞれの行政区画内に所在する不動産登記を管轄する⁷⁰⁾。さらに、民法関連の不動産登記の手続に関しては、まず登記権利者と登記義務者が手続に必要な書類⁷¹⁾（例えば、

69) 本共同令第3条に基づき、登記できる権利は所有権の移転・変更・更正・抹消、地役権の設定・変更・更正・抹消、及びそれ以外の権利の設定・移転・変更・更正・抹消であると規定している。

70) 金武・前掲注52・42頁を参照。

身分証、不動産権利証、売買契約書や抵当権設定権契約書、登記申請書等の書類)を準備し、当該土地所在地の地籍管理所に申請する(同省令第5条、6条、8条、27条)。その後、地籍管理所が登記権限を有する首都/州⁷²⁾地籍管理所に申請書と添付書類を移送し、登記官が登記申請書の内容と添付書類を審査し、問題がなかったら、登記権利者に権利書を発行する。しかし、審査中に、登記申請書の内容と添付書類に不足な点があった場合、地籍局は、登記申請書の補正を要請し、又は却下することができる(同省令第9条)。その後、場合によっては現地調査に行き、登記簿に登記事項を記入、それと同じ情報を権利証にも記入し、中央の地籍、及び市/都/カン(区)の地籍管理所へ送付する書類も作成しなくてはならない。

それに対して、民事訴訟法に関する不動産登記共同省令は、民事訴訟法に基づく適切な不動産登記の効率性を確保することが目的とされている(同省令第1条)。そのため、裁判所書記官が管轄登記機関に対して行う民事訴訟法に基づく差押、移転、抹消、仮差押、仮処分の各登記の嘱託手続及びこれらの登記手続を規定するのである(同省令第2条)。それに、本省令も民事訴訟法529条に基づく判決、決定、もしくは和解又は請求の認諾を債務名義とする登記手続についても規定している。本省令は、上記の省令と同様に土地登記簿及び不動産登記簿に不動産占有権証明書もしくは土地占有使用権証明書が発行された土地について適用されている(同省令第3条)。しかし、カンボジアにおいて、未登記不動産又は未登記の区分建物の専有部分が未だ残っているため、それらに対する差押え及び保全処分に関しては、前省令に加えて「未登記の不動産に

71) 登記申請書の形式と添付書面に関しては、本省令第26条から第78条までを参照。

72) カンボジアの地方行政は、1首都(プノンペン)と24州から構成されている。区(カン)はプノンペン首都の下にのみ存在し(首都⇒区(カン)⇒地区(サンカット)⇒村)、これに対して州の下には市(州⇒市⇒地区(コミュニティ)⇒村)及び郡(州⇒郡⇒コミュニティ/地区⇒村)が置かれている。自治体国際化協会シンガポール事務所「カンボジアの地方行政」『Clair Report』第426号、23頁(2015)。

対する差押え及び保全処分に関する登記手続に関する共同省令」の適用対象ともなる。この省令は、管轄登記機関に送付する裁判所の登記嘱託書による、未登記不動産に対する登記手続を定めることである（同省令第2条）。また、民事訴訟法関連の不動産登記手続に関しては、2つの場合に分けられている。一つ目は、裁判所書記官が首都／州の地籍局に対し、必ず書面で作成された嘱託書による書式及び添付書面を提出しなければならない（同省令第4条、5条、6条）。二つ目は、勝訴当事者、又は和解調書又は請求認諾調書の送達を受けた当事者は、登記されるべき不動産が存在する市／地方／地区、首都／州又は中央レベルの地籍局に対して申請書を提出する。すなわち、勝訴当事者、又は和解調書もしくは請求認諾調書を持っている当事者が、管轄の当局者に対して、判決または決定の正本、または和解調書もしくは請求認諾調書に基づく執行名義及びその他必要な書類を添付して自ら申請をしなければならない（同省令第4条、40条）。そこで、登記権利者は、同省令の確定判決等の添付に加えて、民法関連の不動産登記手続に関する共同省令第6条1項（登記の申請及び登記）に基づく申請書を、第10条2項（不動産上の物権の登記申請人）に基づく登記権利者は単独で申請を行うことができる。その後の手続は、民法関連の後続登記とほぼ同じである。しかしながら、カンボジアでは未だ未登記の土地が存在するため、初期登記と登記簿の作成が行われた後の後続登記とが並行して実施されているのである。

そのように、移転登記の手続は、主に区・郡レベルの地籍局の段階から、州・市・首都レベルの地籍局までで完了となるが、従来の手続については、地籍局での手続のみならず、村、コミューン／サンカット⁷³⁾、カンのレベルの段階

73) 1989年の散発的登記である初期登記については、特別占有者が、最初に所在している村、コミューン／サンカットの長を通じて、区・郡レベルの人民委員会会長に登記申請を行い、最後に農業省の農業省大臣や郡レベルの人民委員会会長によって証明書が発行されていた。そして、1997年12月30日の専門事業追加の指導に関する内閣府地籍局指導令

にかかわる手続はかなり多く、このレベルを通過しなければ移転登記はできないのである。2017年に国土省所属のJICA専門家（司法書士）の金武絵美子氏による報告書は、以上の共同省令が発行された後も、企業、弁護士や登記官等が、省令の趣旨の理解不足などで省令と登記申請などに関する実務の齟齬があると指摘している⁷⁴⁾。民法関連の不動産登記共同省令が2013年に実施してから2021年3月末まで、移転登記の件数は、11942件しか発行されていなかった⁷⁵⁾。

第3項 地籍登記簿

旧土地法においては、登記簿が2つに分かれていた。不動産所有権登記簿と特別占有権登記簿である。所有権は不動産所有権登記簿に記載されるもので、特別占有権は、特別占有権登記簿に記載されるものとされていた⁷⁶⁾。そして、新土地法においては、政府が地籍索引図及び土地登記簿の策定手順に従って体系的登記を実施し始めたため、内戦後、地籍行政⁷⁷⁾が適用されるようになった。新土地法の適用後、不動産所有権登記簿と特別占有権登記簿という呼び方ではなく、「土地登記簿」と「不動産登記簿」という呼称に改められた。具体的に、2002年以降に体系的登記及び後日補完的な登記を通じて、所有権は必

第259S/D号等によって正式に同書類の書式が作成され、各コミュニティ/サンカットにおいて分配され、コミュニティ/サンカットの長をはじめ同自治体による承認及び署名が求められている。

74) その点につき、リムの指摘から見ると、登記申請などに関しては、現在でも登記官やコミュニティ/サンカット長等が従来の方法に基づき適用しているとわかった（リム・前掲注13・153-159頁）。

75) 国土省「2021年2月の成果及び3月の目標報告書」2021年3月、<https://docs.google.com/a/servingweb.com/viewer?url=http://mlmupc.gov.kh/items/MLMUPCReport%2002-2021.pdf>（2021年9月20日最終閲覧）。

76) 旧土地法第204条-209条に基づく。

77) 新土地法第231条に基づく。

ず「土地登記簿」に登録されるのに対して、特別占有権は散発的登記を通じて「不動産登記簿」に登録されるのである⁷⁸⁾。民法施行後、法関連及び民事訴訟法関連に関する共同省令に従い、土地登記簿の他に、不動産登記簿、区分所有建物専有部分登記簿、経済的コンセッション登記簿、永借権登記簿、用益権登記簿、地役権登記簿等も実施されている。なお、2019年1月以降に申請された散発的登記は、「土地登記簿」に記載され、「不動産所有権権利証 QR コード付き」が発行されるため、これからは「不動産登記簿」ではなく、「土地登記簿」上の登記のみに一本化されていくのではないかと考えられる。

民法関連の不動産登記共同省令第138条、第139条によれば、登記情報に関しては誰でもアクセスできることになっており、管轄地籍管理所に、書面により申請をし、手数料を支払えば、既に登記されている情報の閲覧・証明書、及び担保物権登記を証する書面などの発行を受けることができる。しかし、実際は、申請しても非公式の手数料などを支払わないと、返事が来ないとの指摘がある⁷⁹⁾。それに加え、2019年12月24日付電子地籍情報提供に関する共同省令第1414SHV/BRK号によると、2万リエル（約5ドル）の手数料を払えば、電子で登記情報を閲覧することができる。その電子システムの手続をよく検討すると、不動産所有権権利証のQRコード付きのみに対して、その情報の閲覧を申請できるようである。そのため、QRコードがない不動産所有権権利証に関する情報の閲覧は、国土省に依頼する方法より他にないと言える。

第2節 不動産登記の意義とその特徴

第1項 登記の意義と効力

カンボジアにおける不動産登記は、当初から継続されてきた伝統的な特別占

78) 前掲注62と前掲注65を参照。

79) 弁護士E氏、法律事務所のリーガルアシスタントH1氏・H2氏・H3氏とのヒアリング調査に基づく。

有であった不動産を所有化させるのみならず、不動産及び所有者に関する情報などを公の帳簿（土地登記簿）に記載させるようになり、権利関係などの状況が誰にでもわかるようにしてきた結果、取引社会の秩序及び取引の安全を保障する意義をもつに至っていると考えられる。

不動産登記については、新民法のみならず、新土地法も視野に入れる必要がある。まず、新民法に規定している物権を見てみよう。カンボジアでは、建物⁸⁰⁾や区分所有建物等は土地の構成部分であり別段の定めのない限り、これを独立の権利の対象とすることはできない⁸¹⁾。すなわち、別個の不動産として取り扱われる日本法とは異なり、別々に登記を行うことはできず、カンボジア法は、土地と建物を同一不動産として登記させるのである。次に、新民法第132条が、物権の種類について規定しているのだが、特別占有権については何も規定していない。そこで、新民法第131条に基づき、「物権は、この法律、特別法により認められた種類及び内容に限り設定することができる。慣習法上認められた物権は、この法律及び特別法と抵触しない限り、本法のもとでも効力を有する」と規定されている。このように、物権法定主義からの観点を鑑みると、新民法に規定されている物権以外にも、特別法により認められた種類及び内容に限り設定できると言える。そのため、新土地法も新民法の特別法だと位置づけられるのだとしたら、その権利も有効と捉えるべきである。新土地法第29条の観点からすると、1989年以降に認定された特別占有権は物権だとされている。その上、2015年のカンボジア総合的土地政策では、特別占有権も登記の対象となるとされる⁸²⁾。従って、この二つの根拠に基づけば、カンボジアにおいて登記の対象となる物権は、所有権、特別占有権、永借権、用益権、

80) 90年代に一時的にプノンペン首都にある宅地（建物）に対して登記のみを行われた時があつて、当時に発行されたのは「家屋権利証」でした。

81) カンボジア新民法第122条に基づく。

82) 国土省による2015年10月5日付けの『総合的土地政策（「土地白書」）』の21頁を参照。

地役権、先取特権、不動産質権、抵当権、根抵当権であると思われる。

現行の登記制度の中には、初期登記と後続登記がある。初期登記の場合は、上述のように、ドイツや世界銀行等の支援を受けて整備された新土地法の下での体系的登記を通じて、所有権の登記を実施していた。新土地法の第 65⁸³⁾ 条、第 226 条・239⁸⁴⁾ 条に基づき、登記に強い効力が認められていたのである。そこで、初期登記によって発行された権利証または登記という意味は、所有者を証明するためのものであるため、新土地法において、登記・権利証＝所有権という構造を観念し得るとと思われる。

しかしながら、民法適用後、登記は効力要件のみならず、対抗要件も必要とされるため、新土地法によるトレンズ・システムの登記を効力要件とする「所有権」概念を導入させられたカンボジアは、どのように登記制度を反映しているのか、不明瞭である。それに、新土地法における全ての売買の規定が上記の第 65 条も含め、削除されたため、新民法の規定に基づき適用されるようになった。そこで、後続登記については、完全に新民法に基づく物権変動の原則等が適用される。新民法に基づき、諾成契約の原則も認められ、物権の設定、移転及び変更は、当事者間の合意にしたがって効力を生じる(同法 133 条)。そして、第 134 条によると、不動産登記においては原則として物権変動の対抗要件主義が採用され、第 135 条は、例外として合意による不動産所有権の移転⁸⁵⁾ については、登記をしなければ効力を生じないものとされ(第 135 条)、登記が効力要件となっている。簡潔に売買の例をいうと、当事者の合意があっても、登

83) 新土地法第 65 条は、売買契約それ自体は、目的物の所有権を移転するための十分な法律上の要件ではなく、地籍登記部によって登記されている場合に限り、第三者に対して法的強制力を有すると規定している。

84) 新土地法第 226 条第 1 項は、「不動産の所有権は、政府が保証するものとする。」を、第 239 条 1 項は「公図と土地台帳は、法律上の価値と正確な効果を有する。土地台帳図と土地台帳は、明確に真正なものと認証されたものを除き、削除、追加もしくはその他の修正を含むことはできない」を規定している。

記をしない場合、効力が生じないし、第三者にも対抗できない。その上、物権変動による後続登記には、登記の推定力を認め、不動産登記簿に権利を登記したときは、その権利は登記された者に属するものと推定される（同法第137条1項）。そこで、新民法が同時に登記の対抗要件と効力要件を採用していると言える。

第2項 登記と税制の関係

まず、不動産の移転譲渡税については、90年代から課税・納付されるようになり、現在では譲渡税率も変更されている⁸⁶⁾。2014年8月14日付の不動産の所有権及び（特別）占有権の移転に対する譲渡税徴収の実施に関する省令第962SHVBRK号（不動産譲渡税）および2016年6月14日に不動産の所有権及び特別占有権の移転に対する譲渡税徴収の実施に関する告示第8726APD号によって、所有権及び特別占有権の登記の有無を問わず、譲渡税を支払わなけれ

-
- 85) 合意によらない不動産所有権の移転については、登記は効力要件ではない。例えば、①遺産分割、②裁判による共有物分割と離婚に伴う財産分与などである。しかし、用益物権である永借権・用益権・地役権及び担保物権である先取特権・質権・抵当権の設定・移転についても、134条の原則に戻り、登記は対抗要件とされている（前掲注49・108頁）。
- 86) まず1991年2月15日付き譲渡税の徴収に関する法律第20ANKR号及び1991年9月21日に譲渡税の徴収に関する政令第20ANKR号によれば、家屋・宅地の所有権移転及び（特別）占有権の移転に対して6%の譲渡税を必ず納付しなければならないとされている。譲渡税を支払わない場合は、所有権又は（特別）占有権の移転を認めないと規定されている。次に、1999年12月1日に未利用土地に対する税の実装に関する告示（サーキュラー）第017SNR/SHV/PD号に基づき、宅地街内に建物がある土地や建物と占有がある賃貸借地などの対象に税金が課されていた。その後、2003年8月23日に譲渡税徴収の実施に関する補充省令第606SHV/PD号によると、不動産執行手続において、裁判所が債務を返済しない人（債務者）の財産を差し押えて、差押決定を執行すると、債権者が、不動産の売買と同様に不動産の譲渡税と建物なしの土地の特別占有権の移転税を支払う義務を課せられている。その後、2005年6月24日に4%の譲渡税の徴収に関する政令第1008SCHHN号に基づき、譲渡税が6%から4%に改正された。

ばならないこととなった。そして、転々と譲渡された不動産の譲渡税については、所有権であれ、未登記の土地であれ、最後の所有者のみが譲渡税を納付する義務を負うものとされた。2016年頃には、税金の支払いを回避するために、コミュニケーション/サンカット長の認証のみで、特別占有者が、登記を申請せずに、租税を納付しないままに不動産が移転してしまうケースが多かった。しかし、現在では、買主は、占有権利証がない不動産でも未登記の特別占有権移転の譲渡税を徐々に支払うようになっている⁸⁷⁾。

他方、1996年の金融管理に関する法律に基づき、未土地利用税が納付されているが、不動産の固定資産税を初めて制定したのは、2010年の金融管理に関する法律であった⁸⁸⁾。しかも、全国ではなく特定地域、とりわけプノンペン首都にあるカン(区)、サンカット(地区)、村および各州の市にある区、地区のみがその適用対象とされている⁸⁹⁾。また、2010年7月19日に固定資産税の徴収に関する省令第493MEF/PrK号の第3条2項に基づき、納付される対象者が制定され、不動産の所有者のみならず、不動産の特別占有者(未登記と登記済みの特別占有権、通常の占有者)不動産の受益者も課税される。その後、プノンペン首都内では固定資産税の納付が徐々に厳しくなるものの⁹⁰⁾、政府の

87) 不動産開発会社の社長C氏と不動産会社の社員D氏の話から見ると、現在は、プノンペン首都の周辺と土地開発地域には、登記がない不動産にも移転譲渡税を必ず払うことを認識するようになったが、支払を怠った者もいるし、或いは田舎や開発地域から遠い村などが従来の方法でまだやっているという。

88) 2010年の金融管理に関する法律(2009年12月9日)第13条に基づく。

89) 納付された不動産(土地、建物、戸建て、宅地など)、2万5千ドル以上の価格である不動産であるが、農地、政府の公有地、宗教的または慈善団体のためのコミュニティの土地等に対しては、納付が免除されている(同法第13条・14条)。

90) 「2011年5月18日に固定資産税徴収の実施に関する通知第006MEF/GDT号」、「2011年9月20日に2011年の固定資産税の支払いの延期に関する通知第023MEF/GDT号」、「2011年10月12日に2011年の固定資産税の支払いのリマインダーに関する通知第020MEF/GDT号」に基づく。

単独省令によって免除される地域もある⁹¹⁾。以上のような譲渡税の支払いを怠った不動産でも、固定資産税が払われると、国家も所有者や特別占有者の関係が把握できるが、国家の政策で免除されるケースもあり、不動産の固定資産税の課税は全国的に実施されていないと思われる。そこで、全国土に対する原所有権の登記が未だ具備されておらず、固定資産税制度も不完備であるため、政府がどこまで土地所有者等による適正な土地の利用及び管理を確保できているのかどうか、不明だと見られる。

第3節 登記制度の現状と諸問題

第1項 登記制度の実情

2002年以降の登記作業が実施された結果、国土省の2021年3月の年次報告書によると、700万筆（筆地）の推計中に87.3%が達成されているという。具体的には、体系的登記を通じて、原所有権登記5,489,675権利証が確定され、そのうち5,117,137権利証が発行済みである。散発的登記は、621,259権利証が発行され、他の登記の内訳は移転登記や担保登記や少数民族土地の登記などである⁹²⁾。しかしながら、国土省が700万筆の推計をしているのは、2001年から推計したものなのか、全国の土地が本当に700万筆のみ単位されるのか、疑問を持っている。もし、その推計は、2001年から推定されたものだとする場合は、現在の全国土における実際の登記がなされなければならない筆数は推計の700万筆数より多くなる可能性があると言える⁹³⁾。

91) カンダル州のタクマウ市にある4つの区に対する不動産の固定資産税免除に関する省令第347SHV/SKR号第1条に基づき、その対象になった4つの区は2023年までに不動産の固定資産税が免除される。

92) 前掲注75を参照。

93) その点、Hap Phalthy教授とインタビューを行った際に、同じの意見を述べていた。

第2項 不動産登記を巡る諸問題

登記制度において、登記運用の開始から権利証の発行まで多少の問題が生じる。本項は、実務に生じる問題を紹介しながら、裁判例の検討を通じて、問題を整理したいと考える。

2007年に体系的登記のプロセスにおいて、確定区分を決定した後、土地情報や所有占有の関係や境界を確認するために、隣接区画の所有者や特別占有権者から聞き取る必要があるが、関係者が家に不在であったり、情報が分からなかったりして境界測量の段階を懈怠するなどしたケースが多くて、後で未確認のまま権利証を発行されてしまうケースも多い。また、移住などで不在の間に、体系的登記で公示期間内⁹⁴⁾に、異議の申し立てを怠ったケースも少なくない⁹⁵⁾。他方、散発的登記を通じて、当時は境界測量につき、一般の測量機器が用いられたため、権利書が発行された後、面積が修正されるケースなどもよくある。それに、登記手続における非公式手数料である。特に、非公式手数料が請求されるのは、散発的登記を通じて申請した初期登記と移転登記である⁹⁶⁾。そして、

94) 現在は、国土省のFacebook ホームページに確定区分報告書、境界確定書、確定記録書などが投稿されているから、前より確認しやすくなったと言える。しかし、ホームページが開設されたのは2014年であり、いつから上記の情報等が投稿されるようになったのは、不明である。

95) 2007年10月30日付「公式書類及びDigitalにおける修正方法（体系的登記の手続を対象に）に関する指示書第273A/SDPP号」によると、登記プロセスにおいて、境界測量のミス、土地区画の特定の誤り、確定文書の公示期間内に確認しない所有者、コンピューターにデータを入力する時、真剣に確認しないことで、本当の所在地と違ったり、地面が減少したり、重複する地筆に発行されたこと等がよく見られる。

96) 2019年の国土省の公共サービス手数料の提供に関する共同省令第356SHV/BRK号によると、体系的登記または散発的登記における初期登記及び移転登記の手数料について、本省令に明らかに書かれている。その点について、弁護士E氏、法律事務所のリーガルアシスタントH1氏・H2氏・H3氏、不動産開発会社の社長とのヒアリング調査の際に、尋ねてみたら、現在でもその非公式手数料を請求させられる慣習が未だであると指摘されている。

登記運用において登記官やコミュニン / サンカット長の確認不足や懈怠で、体系的登記による原所有権への転換問題（未登記土地から「原所有権」への登記又は登記済み特別占有権から「原所有権」への登記）、また権利証が発行される際、二重権利書や同じ土地に対する多重名義者のケースもある。

第3項 裁判例の紹介と検討

上記の登記運用に関する問題をもっと把握するために、次の裁判例から、検討してみよう。

- ① 2016年6月22日付ブノンペン第一審裁判所民事事件判決第1540号S、
「1517m²土地所有権引渡の請求事件」

Xは、原告。Y1とY2は、共同被告（Yら）。

【事実の概要】

原告Xは、1990年に5752m²の土地を購入した後、居住していないまま、2003年にB1と妻B2のために用益権を設定し、B1らに2013年まで一時的に同土地上に居住してもらっていた。Xは、本件土地に1992年3月14日の土地占有使用権証明書No.があると主張している。2013年までにXが地籍役員に5752m²の土地に新しい不動産所有権権利証（体系的登記）の交付を依頼した。しかし、新たに交付された権利証によれば、Xの名義の権利証が2通に分かれ、5752m²の面積が1517m²も減少していた。その後、Xは、本件土地から減少された1517m²面積が、Y1（598m²）とY2（919m²）の名義で交付された事が分かった。現在、二人ともその1517m²面積を転売している。Y1とY2行為が、Xの権利と利益を害したため、Xは彼らに対し、1517m²土地の所有権移転登記を請求する。

【Y1とY2の主張】

Y1は、1992年にコンポット県の役員B12からケップ県にある598m²の土地（本件係争地a）を買った。2011年頃にケップ県の地籍官が、体系的登記の開始を、国民に知らせた。そのため、Y1が体系的登記の申請を行い、地籍

官が30日間で確定文書の公示と登記する土地の所有者名簿の公開もなされたが、いずれの利害関係者から異議や主張はなかった。それで、地籍官が、2014年にY1の名義で、2014年9月14日付け不動産所有権権利証No.を発行した。しかし、Xは、2016年2月23日に「Yが1992年3月14日付け土地占有使用権証明書No.を有するXの土地を侵害した」ことを理由として、2014年9月14日付け不動産所有権権利証No.を有するY1を相手どり、第三者への譲渡・売買・賃貸・占有の禁止を求める保全命令を申し立てた。Y1は、Xの訴状を棄却させるように請求する。

Y2は、B3とB5（B3の妻）から2005年10月14日の土地売買契約に基づいて、1867m²の土地（本件係争地b）を買い受けた。Y2は、本件係争地bについて、最初にB7が1992年3月28日付け第号の土地占有使用権証明書を受領したと述べている。その後、B7と妻B8が、B3とB5に2005年7月13日付け認証済み売買契約書に基づいて本土地を売却して、B3とB5が本件土地をY2に売却した。Y2と売主が売買契約書を締結し、法的な占有使用権の移転を行い、2005年11月4日にY2が不動産占有権証明書を受領し、土地の境界線に石で丈夫な柵を作った。その後2011年頃に、県の地籍管理所の体系的登記による新しい権利証の変更に関する広報に伴い、Y2と妻がその周辺の市民のように体系的登記である新権利証の更新を行なった。現地管理官は、権利証の交付手続について、利益に関わる人物により、変更や異議を申し立てることができるために、確定記録の公示を1ヶ月間の公示で公開された。しかし、その間に誰も異議を申し立てなかったため、現在Y2が2011年日付不動産所有権権利証No.を受領していた（体系的登記による権利証）。Y2は、Xの請求を棄却させるように請求する。

【争点】

598m²の不動産所有権権利証No.と1026m²の不動産所有権権利証No.がある土地がXの所有に属するものか、或はYらの所有に属するものか？

【判決の理由】

まず、Y1 の場合に2つの理由を述べている。①、Y1 が示した証拠によると、Y1 と B12 間の売買契約書には、詳細な場所の確認と境界を明確に示されていないため、Y1 が購入した土地には、2014年9月18日付けの不動産所有権権利証 No. ある本件係争地 a の場所と同一であることを確認できない。なぜかという、Y1 と B12 間の私署証書で作成された売買契約書が、役員（コミュニケーション/サンカットの長）と証人の関与と承認がないからである。②、Y1 から提供された2014年9月14日付け不動産所有権権利証 No. が、「南の境界は、一筆地（Y2の土地）に接している」と記載される。その一筆地が以前にB7の占有土地であり、B7に1992年3月28日付け土地占有使用権証明書 No. を発行された時に、「北の境界はB14に隣接している」と記載されていた。このようにY1がB12から購入した土地は、B7の土地の境界と隣接していないと確認できる。従って、Y1から提出された2014年9月14日付け不動産所有権権利証 No. の本件係争地 a は、原告 X の土地と重ねて錯誤によって発行されたものだとは判断できる。

次に、Y2の場合、以下の理由のように述べている。①、Xの1992年3月14日付の土地占有使用権証明書 No. がB7の1992年3月28日付の土地占有使用権権利証 No. より先に発行されたため、B7から本件係争地 b を購入したY2の土地占有使用権証明書 No. もXより遅く発行された。②、B7が持っていた1992年3月28日付け土地占有使用権証明書 No. の中に記載された境界は、北の境界はB14の土地に面し、南はB15、東は小川、西は、B16とB17の土地に接している。しかし、Y2がB7から買い取った後、2005年11月4日付け不動産占有権証明書 No. の土地の境界については、北はY1の土地に面し、西はB20の土地を接するということであるとなっている。その境界線の相違点については、隣接する土地の所有者が変更されたという証拠は十分に確認できないため、Y2が求めている本件係争地 b は、B7が有していた土地と同じだと確認できない。③、2005年11月4日付け不動産占有権証明書 No. の登記記録（変

更)に記載された番号は、1992年3月28日付け土地占有使用権証明書 No.の登記記録(変更)に記載された番号と違っている。そのため、Y2が持っている2011年日付不動産所有権権利証 No.が、1992年3月28日付け土地占有使用権証明書 No.から交付されたものだという根拠と背景が確認できない。④、2005年11月4日付け不動産占有権証明書 No.から体系的登記を通じて更新した2011年の不動産所有権権利証 No.の本件係争地 bについては、本当に原告 Xの土地と重ねて錯誤によって発行されたものである。

【主文】 よって、Xに本件係争地 a・bを引き渡せよ。Y1とY2はXに対し、2011年日付不動産所有権権利証 No.と2014年9月18日付不動産所有権権利証 No.の登記手続をせよ。

上記の裁判例から、明らかにされたのは、体系的登記の運用における専門家の知識不足、境界確定の確認不足、体系的登記による原所有権への転換における重複権利証の発行とその優越性の問題である。裁判例①のように、体系的登記において、2001年新土地法に基づき特別占有者から所有者になれる手続において、占有の情報あるいは土地情報を確認・認容するのは、主に現地を担当しているコミューン/サンカット長である。このように、その土地に関する本人確認・事実確認・境界測量・隣接区画の所有者の確定を正確に実施すべきであるが、確認不足で当該土地に対して、権利証が多重名義者に発行されたのである。また、一般市民が土地情報の調べ等をせず、全ての確認と手続に関してはコミューン長等に委ねている事が明確である。例えば、裁判例① Y1は、1992年にコンボット県の役員 B12からケップ県にある598m²の本件係争地 aを買い受けたケースを考えてみよう。もし、コンボット県の役員 B12が公権力の行使に当たる公務員である場合、Xが占有している事実を知ったにも関わらずに、現地のコミューン長と村長にその事実を隠すように強制したり、非公式でお金を使ったりすることもあり得るだろう。そこで、いくら Y1が関連機関やコミューン長等に土地状態の調べを頼んでも、詐取者らが

隠そうとする事実と証拠は、偽装される可能性もある。それに、体系的登記の
手続において、境界確定や確定文書を決定するために、特別占有者が参加する
必要があるのに、Xのように、ただの地籍委員に依頼して登記を行なったの
である。境界確定を実施する前に、地籍管理者、境界決定者、現地のコミュニ
ン長等が隣接者や占有関係を適切に調べるべきであるが、X、Y1、Y2の隣接
状態を把握できないことは、非常に大きな欠陥である。それに、体系的登記の
開始期間も上記のように、同じ地域であるのに、Y1とY2の場合、2011年に
開始されたものの、Xは、2013年だった。そこで、当時の体系的登記のプロ
セスが2回に分けて行われたのは、①二回目が後日補完的な土地登記として行
われること、②現地の土地の情報や境界測量に誤りがあるのか、プロセスに
瑕疵があるかもしれないことだと言える。最後、権利証の優越性の問題であ
る。以上のように、X・Y1・Y2が体系的登記を通じて、所有権を取得したと
同時に、「土地占有使用権証明書」や「不動産占有権権証明書」から「不動産
所有権権利証」に更新した。裁判例①のY1・Y2のように、「土地占有使用権
証明書」を有していた売主から買い取って、Y2の場合は2005年に散発的登記
を通じて、「不動産占有権証明書」を取得した。2011年にY1・Y2も体系的登
記のプロセスを通じて、不動産所有権権利証が発行されたのである。それ
に対して、2013年に不動産所有権権利証がXに発行されたが、どの権利証が優
先されるべきかと判断する際に、本件の焦点から考察すると、X・Y1・Y2が
有している初期の「土地占有使用権証明書」を基準に判断し、先に発行され
た権利証が優先されるべきだと考える。その視点から解釈すると、Y1とY2
が「不動産所有権権利証」を有して、それに対してXが「土地占有使用権証
明書」のみを有していても、最初に証明書を有している方を保護するべきだ
と言える。以上のように、原所有権の登記が完備されても、売買段階から登記運
用の段階までにおいて、登記官やコミュニン/サンカット長などが徹底的に
調査と確認を行わないと、権利証に誤りがある可能性が高い。その間、もし
第三者に売却したら、また紛争が発生し続けるのである。特に、土地占有使用

権証明書及び不動産占有権証明書を有している住民に対して、体系的登記によって登記がなされ、権利証の発行がされても、登記プロセスにおいて登記官の過誤で誤った登記がなされた場合、登記は無効であり、新民法に規定している推定力も働かない。

第4章 不動産売買の現状とその課題

本章では、不動産売買がどのような現状にあり、どのような課題を抱えているかを論じていきたい。そこで、不動産の売買に関する新民法と新土地法の規定を論じるほか、現状とその課題を明確にするため、不動産開発会社の社長C氏（以下、敬称略）、不動産会社の社員D氏、弁護士のE氏、第一審裁判所の書記官G氏、法律事務所で働いているH1氏・H2氏・H3氏、一般人I氏の協力を得て実施した聞きとり調査・インタビューに基づき、不動産売買に関する取引実務の現状と問題点を順次取り上げる。まず、第1節では、新民法等に即して不動産売買の概要を説明し、第2節では、カンボジアの実務上知られるハードタイトル（登記済み不動産）とソフトタイトル（登記がない不動産）の売買を示す。その上で、収集した判例・裁判例から問題点を絞り込み、現在の不動産売買に関する問題点をまとめる。

第1節 不動産売買の概要

第1項 売買の要件

新民法においては、不動産の売買に関し、第3章の第2節の第1項に論じた物権変動の原則に従い、①当事者の合意、②公証人による公正証書又は公証人によって認証した私署証書の作成及び③登記という3つの不可欠の要素が必要とされている。まず、カンボジア新民法516条は、当事者の合意により売買契約が成立することを規定している。次に、336条2項により、当事者の合意に加え、不動産の売買契約の効力発生のためには、公正証書なども必要な要件と

なる。最後に、135条は売買に基づく不動産所有権の移転のためには、登記が必要な要件であると定めている。新民法のように、不動産の取引について、公正証書が要求されているが、カンボジアには公証人が少ないから⁹⁷⁾、90年代からコミュニティ/サンカットの管理組織がその代替的な役割と責任を担っている。このため、現在でもコミュニティ/サンカットの長が、不動産の売買契約書、担保権設定契約書等につき、当事者と不動産を特定して作成される書面を認証する職務を果たしている。

これに対して、未登記の特別占有権は、登記を欠いているため、新民法第135条等の適用範囲には含まれない。新民法適用後、新土地法における売買について、民事の実体法の規定が殆どを占め、民法の規定と重複するので、売買による不動産の取得に関する規定を基本的に削除することとされている。そこで、未登記の特別占有権の取り扱いに対して、新土地法に委ねているとされても、同法第39条に基づき、完全な所有権になるのを待っている特別占有権も物権として取引の対象として認めるものの、特別占有権の移転の効力については一切規定されていない。このように法律関係が不明であることにも関わらず、新民法適用前後に所有権及び登記済みの特別占有権である不動産はごく僅かにすぎないから、取引の対象となる不動産の中には、現在でもなお未登記の特別占有権も含まれている。そこで、未登記の特別占有権に関する移転効力については、2004年に各ドナーによって新土地法と新民法が調整された際に、公正証書を（売買契約書や特別占有権の移転書など）「特別占有」の移転の効力要件とされることに基づいて適用されると理解しているだろう。しかし、新民法

97) 2019年にカンボジアの公証人は76人が任用された。2012年の司法省の大臣令、第72号によると、各州に41人の公証人が任用された。また、2013年の王立司法学院、内閣議会、一期生の公証人学生の選任に関する大臣令、第17号により、12人の公証人が任用され、2017年にも王立司法学院、内閣議会、一期生の公証人学生の選任に関する大臣令、第194号により、20人の公証人が任用された。

の観点から鑑みると、それは単なる債権債務関係が生じることの証拠にすぎず、その変動や対抗要件・効力要件のルール等が明らかになっていないため、この点が非常に問題だということになるかと思う。

第2項 物件の販売形態と不動産事業者

カンボジアにおいて不動産に関する事業を営む会社は、①売買・賃貸の会社、②不動産鑑定会社、③不動産開発会社、④プロパティマネジメント会社という4つの種類がある。不動産開発会社は全ての不動産業界で重要な位置を占め、土地の開発のみならず、住宅・土地の売買も行っている。それぞれのサービス提供のためには、2017年6月29日付の不動産サービスと不動産の評価サービス提供の経営管理に関する省令第636SVH/LKR号に基づき、経済財務省(MEF)から事前に事業ライセンス及び専門証明書(許可)を取得する必要がある。不動産開発会社は、分譲地、BOREY(街づくり)開発、コンドミニアムや住宅の開発等を行っている。不動産開発会社の社長C氏及び不動産会社の社員D氏へのインタビューと調査によれば、物件の販売形態は、一般土地・一戸建て、分譲地、BOREYの街づくり、コンドミニアムや住宅等に大別される。売買・賃貸の会社が、一般土地・一戸建てやコンドミニアムを仲介するが、不動産開発会社は、分譲地やBOREYの街づくりの事業をよく行う。取引の目的物件については、ソフトタイトルまたはハードタイトルでの取引(第2節に詳しく説明していく)が行われている。一般の土地や分譲地等が、ソフトタイトルであれば、値段が安いから、よく購入されている。

不動産事業を行うためには、会社の登録以外に不動産事業者の許可も申請する必要がある。不動産事業者には、「不動産デベロッパー」或いは「不動産仲介事業者」があり、いずれも個人も法人も可能であり、依頼者に対し、仲介手数料として売買金額の3%を要求することができる。そして、カンボジアにおいて、上記の省令が適用された前に従来から取引の事業を行なっている土地のブローカー(個人ブローカー)という仲介サービスを行なっている。従来の個

人ブローカーはライセンスが無くても、上記の不動産開発事業者のように、不動産市場に仲介手数料として売買金額の3%を要求することができる。省令適用後、個人ブローカーも「不動産仲介事業者」とみなされ、なるべく早くライセンスを取得することが必要とされるが、実務では、ライセンスまで取得する個人ブローカーは未だ僅かである。その上、不動産仲介事業者になることより、個人ブローカーのほうが増え、個人ブローカーによる土地売却詐欺事件も増加しつつである⁹⁸⁾。そこで、現在、カンボジア鑑定業者協会（CVEA）⁹⁹⁾が上記のような詐欺問題の改善と不動産取引の安全を確保するためには、個人ブローカーに不動産業界の基本知識とライセンスを取得させるように、個人ブローカーに対する不動産業者の専門コースを開始している。具体的には、個人ブローカーが不動産業者の専門コース（75時間のコースと終了試験の合格）を修了すると、参加者は経済財務省によって承認された不動産業者の専門的なライセンスを受け取ることができる。しかし、実際に、個人ブローカーが不動産業者の専門コースに参加せずに、ライセンスがなくても誰でもブローカーになれるのが現状であり、どこまで不動産事業が適正に行われているのかは疑わしい。

第2節 ハードタイトルとソフトタイトルによる不動産取引

実際に不動産売買を行う際には、まず権利証の有無を確認することがとても大事である。権利証の有無によって、土地価格も変わり、権利証がある不動産

98) 例えば、土地ブローカーが土地売却詐欺で起訴、「Khmer Times」の2020年7月16日付の記事、<https://www.khmertimeskh.com/744808/land-broker-charged-over-fraudulent-land-sale/>（2021年3月3日最終観覧）。

99) カンボジア鑑定業者協会（CVEA）は、カンボジアで活動する多くの不動産業者によって設立され、2008年11月に非営利のビジネスネットワーク組織として内務省に登録されました。カンボジア鑑定業者協会（CVEA）の基本情報、<http://www.cvea.org.kh/en/about-cvea/registrationcertification.html>（2021年10月20日最終観覧）。

の場合、安心して取引ができるのは当然である。そして、登記済み不動産の権利証があると、実務には「ハードタイトル」と呼ばれ、登記のない不動産の権利証が「ソフトタイトル」と呼ばれている。ハードタイトルとは何かというと、1989年から法的に正式に登記されている①土地占有使用権証明書、②家屋権利証、③不動産所有者証明書、④不動産占有権証明書、⑤不動産所有権権利証(QRコードの有無を問わずに)、⑥区分所有権権利証である。これに対して、ソフトタイトルとは、村・コミュニティ/サンカット・カン/区と呼ばれる地方自治体の長が申請者による物件の占有を証明した書面や、売買当事者の占有権譲渡契約書を上記地方自治体の長が認証した書面を指し、正式に登記所に登記がされていないものである¹⁰⁰⁾。ソフトタイトルの取引がなぜ生じるかというと、第3章の第1節の第1項でも述べたように、住民が90年代から特別占有権の登記申請を行っても、政府による手続が遅延し、証明書が発行されないままで申請書を受理した旨の受理書のみを住民が取得したケースが多かったからである。このように、不動産の権利を証明する文書がない土地であるにもかかわらず、地方自治体の長の認証があれば、取引慣行上、その受理書や契約書により、ソフトタイトルの移転の証明が認められるようになったのである。

第1項 ハードタイトルの移転手続

民法関連の不動産登記共同省令が発行された後も、本法の所有権移転登記の手続が完全に実現できず、従来からの手続に委ねられている地域もある。次は、法律事務所スタッフへのインタビュー結果をもとにして、実際に行われているハードタイトルの移転手続を説明しよう。まず、売買契約終了後、買主・売主は、売買契約書を作成し、公証人、弁護士、コミュニティ長のいずれかより認証を取得する必要がある。その場合、申請者が地籍管理所へ以下の書類を提出しなけ

100) 田宮彩子氏「カンボジアにおける不動産取引に関する留意点」『ジェトロブノンペン事務所』1-2頁(2016)。

ればならない。すなわち、①登記申請書（2部）、②認証済みの売買契約書（4部）、③登記権利者及び登記義務者のIDコピー（指印押印の上、コミューン長の認証済みのもの）4部、④権利証原本等である。登記権利者と登記義務者の双方が、地籍管理所で所有権移転登記申請書や売買契約書¹⁰¹⁾（Vente Definitive）等に必要事項を記入し、登記官の面前で署名及び拇印をする。その後、地籍管理所から返還された書類を村長・コミューン長・区長に提出し、同自治体による承認及び署名が全て必要とされている¹⁰²⁾。そして、申請者が地籍管理所へ全ての登記申請書類一式を持参し、登記官がそれらの書類と申請書をチェックした後、最後に州・市レベルの地籍局の地積局長による承認又は署名が必要とされている。同時に、地籍管理所の職員が税金を適切に査定するには、土地の境界を測り、境界測量段階に移り、GPS機械で境界を測る¹⁰³⁾。その後、税務総局又は州・市レベルの税務局に不動産譲渡税4%を支払う必要があるため、申請してから、約60日後を目処に、地籍局に同書類を受け取りに来るように連絡がある。不動産譲渡税の手続完了まで、1～2週間はかかるようである。最後に、譲渡税申告の完了後、地籍管理所より登記完了の連絡が入ったら、権利証を受領に赴く。総じて、中央/地方自治体の地籍局の下で所有権の移転期間は合計約3～4か月かかり、約80万リエル（約200ドル）と4%の譲渡税および自治体の行政に一部手数料が必要になる¹⁰⁴⁾。

101) その契約は、当事者間が作成された売買契約書と異なり、地籍管理者や登記官の面前に所有権の移転を合意するための契約書である。実務では、当事者が必ず登記官の面前に記入されるものである。

102) 1992年6月9日の不動産移転関連書類に関する農業省の通達第296Br/K/KSK号、1992年7月7日の不動産移転関連書類作成等の流れに関する農業省指導令第170S/D/SNN号、及び1997年12月30日の専門事業追加の指導に関する内閣府地籍局指導令第259S/D号等に基づく。

103) 4%の譲渡税の計算は、地域によって不動産の値段が異なるから、2019年から地域別付録によって評価された不動産価格のリストに基づいて、不動産価値の4%で計算される。経済財政省のサイトを参照。<https://www.tax.gov.kh/km/categories/JZsyC449144153142>（2021年8月22日最終観覧）。

上記のようにハードタイトルの手続は非常に複雑であるため、多くの法律事務所は、不動産会社と連携して手続を行うように依頼することが多い。H1氏とC氏の指摘によれば、登記を申請する場合、全ての添付種類を準備し、地籍管理所に連絡し、地籍管理所へ上記の書類と申請書を提出する。地籍管理所による一次チェックののち、移転税の算出のため、登記申請書類一式は租税総局へ移送される。税務署から移転税の連絡があったら、連絡を受けた譲渡税額を支払う。次に、税務署が移転税の受領証を添付した登記申請書類一式を地籍管理所へ移送する。最後に地籍管理所より登記完了の連絡が入ったら、権利証の受領に赴くことになる。このように、不動産会社が移転登記を申請する場合、民法関連の不動産登記共同省令に基づき、手続が行われているケースが多いと見られる。しかし、個人でハードタイトルの登記移転を申請すると、登記の移転手続完了まで時間や公式非公式の手数料等が高く、買主は売買代金を支払うのみならず、不動産譲渡税4%も納付することを義務づけられ、買主にとって重い負担となる。そのため、売買契約を締結済みであっても、移転登記をしない買主又は延長するケースが少なくない。

第2項 ソフトタイトルの移転手続

ソフトタイトルの場合、上記のハードタイトルより手続が簡単である。つまり、移転登記の添付情報に関する書類については、上記のハードタイトルの書類と大体同じであるが、ソフトタイトルの移転の場合、不動産占有権証明書及び不動産所有権権利証等及び移転申請書ではなく、不動産特別占有権移転申請書及び登記なき不動産特別占有権移転書等を提出して申請するというものであ

104) しかし、プノンペンに住んでいる一般人のI氏にインタビューした際、次のように述べている。「2018年にプノンペン市内にある家の移転登記の手続（ハードタイトル）をした。サンカットに働いている方に頼んで、権利証を取得するまでに、2100ドルが掛かった」という。

る。まず、申請書が村長・コミューン/サンカットの長及びカン/区長を通じて、未登記の特別占有移転を申請する。首尾よく申請した後、コミューン/サンカットの長、カン/区長が申請者に土地調査（境界測量）を通知し、調査手続を記録する。当局が査定と記録を終了した後、申請者が4%の不動産譲渡税申告書を提出できるように書類を準備する。不動産譲渡税が支払われた後、申請者はカン/区長に税金支払領収書を送り、書類確認の後、カン/区長レベルで買主への不動産移転が完了したことを証明する。第3章にも述べたように、不動産所有権権利証（ハードタイトル）の移転も未登記特別占有権（ソフトタイトル）の移転の場合も譲渡税を納付しなければならない。なお、2016年からコミューンとサンカットの長のみならず、カン（区）と都の長も①売買契約書の認証、②認証の際に不動産の識別および当事者の情報の確認、を徹底に行うことに改正されるようになった¹⁰⁵⁾。2018年までならば、村長・コミューン/サンカットの長にソフトタイトルの移転を申請し、そのレベルまで認証を受ければ、手続が終了するものの、2019年からは、コミューン長・サンカット長の認証に加え、カン（区）長の認証を受け、譲渡税を支払うように求められており、格段に手続が厳しくなっている。2021年の税務総局における不動産の所有権及び占有権の移転に対する譲渡税徴収に関するガイドブック¹⁰⁶⁾に基づき、ソフトタイトルの移転の譲渡税を早く払えば、①最後の取得者のみが譲渡税を納付する義務を負うとされたこと、②2018年12月31日から2021年12月31日までに譲渡税を早めに払うと、譲渡税の課税基準から税額の控除を許可するという二つの利益がある。そのため、2019年以降、以前と比べたら、

105) 2016年5月15日付の「2005年7月6日付の土地登記におけるコミューン/サンカットの長の管理組織の役割と責任に関する共同省令第215PK/DNS/MC号に第9条の改正に関する共同省令第155BRK/DNS/MP号」に基づく。

106) 税務総局「2021年の不動産の所有権及び占有権の移転に対する譲渡税徴収に関するガイドブック」の3頁を参照。<https://www.eurocham-cambodia.org/images/pages/2021%20GDT%20Guidebook%20on%20Property%20Tax.pdf> (2021年8月13日最終観覧)。

徐々にではあるが、ソフトタイトルを購入している住民がコミュニケーション/サンカットの長の認証のみならず、カン（区）長等まで申請を行い、譲渡税も支払うようになっている。しかし、ソフトタイトルをもっている人々は、ソフトタイトル移転に関する譲渡税の目的を誤って解釈しているように見受けられる。すなわち、同ガイドブックの案内から見ると、未登記の不動産（ソフトタイトル）に対してもなぜ譲渡税を課せられるかという点、特別占有権の移転申請者が譲渡税を支払った後で、散発的登記を通じて初期の登記を促進させることを狙っているからである。しかし、買主（ソフトタイトル取得者）は、譲渡税を支払うことで法的効力が生じ、法的に保護されると認識している¹⁰⁷⁾。そのため、買主は、登記なき特別占有権である土地を購入した際¹⁰⁸⁾、散発的登記を通じて初期の登記を申請できるのにその申請せずに、転売した後も、再びソフトタイトルを持ち続け、繰り返し取引も行い続けている。さらに、売買によるソフトタイトルの移転には、一般市民は不動産譲渡税の支払いを避けるため、コミュニケーション/サンカットの職員に特別占有権移転の申請を代行してもらい、当該職員らに頼んで公式非公式な手数料を支払うこともある。

第3節 不動産取引において発生している問題の具体的事例

上述のように、ソフトタイトルは、不動産の価格と手数料と移転の手続もハードタイトルより非常に簡単であるため、一般市民は、ソフトタイトルがあ

107) その点、不動産開発会社の社長C氏とインタビューをした時、聞き取った情報である。C氏も不動産会社の営業として、カンボジアの実務において（未登記）特別占有権の移転者が譲渡税を払うと、移転効力が生じ、譲渡税の未払いより手厚く保護されると認識している。

108) 実務上では散発的登記を通じて初期登記により登記簿になされた後、後続登記と並行して実施されている。具体的に、売主の原所有権の登記を完備してから、続いて売主から買主に所有権移転登記を行うのである。最終的に、登記簿においても原所有権の名義者も移転登記名義者も明確に登録されている。

る土地をよく購入している。5年前と比べると、土地を購入する前には、一般市民でも、その土地の経緯と土地の状態（登記の有無）と抵当権または担保権の設定の有無などを調べるようになった。それにも拘わらず、分譲地や分譲住宅として代金の分割支払いと手数料と手続がハードタイトルの土地より単純で済むソフトタイトルの土地を購入する市民が少なくない。

法律事務所で勤務していたH1氏・H2氏・H3氏の聞きとりによれば、ハードタイトルでさえ偽造されるものがあるが、それに比べれば、ソフトタイトルの偽造書類のほうがはるかに多いとのことである。特に、個人ブローカーによる不動産の仲介がそうである。つまり、個人ブローカーが買主にソフトタイトルを見せ、買主から代金を受け取りながらも、そのソフトタイトルがそもそも偽造で、実際には土地が存在しないというケースが多い。その上、最近大きな問題になっているのは、郊外にあるソフトタイトルしかない未登記不動産の購入（分譲地、分譲住宅）である。具体的には、分割で買主が購入し、住宅購入代金の30%を支払った後、その住宅に居住し始めたところ、突然銀行が申し立てた保全決定や仮差押え決定を受けて、住宅からの退去を余儀なくされることが多い。それは、不動産のデベロッパー会社や仲介会社が売却した土地に抵当権が設定されており、約定された期間内に銀行への返済ができなかったため、銀行が裁判所にその土地の保全処分を請求し、その土地について保全決定が下されたのである。そこで、買主の土地に対する権利を銀行に対して主張できるのかが問題となる。未登記の特別占有権であるため、新民法が適用されず、新土地法にも未登記の特別占有権の移転の効力について規定がないため、銀行に対して何も主張できないのである。そのため、買主としては、銀行と債務者（デベロッパー）との間で調停などが成立するのを待つしかないが、調停が成功しない場合、差押えを受けることもある。差押不動産を買受けた者は、差押債権者にその取得を対抗することが出来ないため、明渡しを求められたケースもある。

第4節 判例・裁判例の検討

第1項 事案紹介と判例・裁判例の内容

- ② 2020年11月18日付コンボンチャム第一審裁判所判決第36CHH号、「売買契約に基づく所有権移転登記手続請求事件」

【事実概要】

被告Yは、2014年9月1日に原告XとA(Xの父)にコンボンチャム州にある田畑(以下「本件土地」と呼ぶ)を2700ドルの金額で売却した。本件売買契約は、地方自治体の面前で行われたが、XとAが法的な手続を認識していないため、移転登記をしていなかった。購入した後、XとAが本件土地を占有し、そこで農業に従事している。5年間を経た後、Aが死亡し、Xが現在まで本件土地を占有しながら、農業を継続している。しかし、被告Yは、本件土地を売却した後、すぐに村から出て、どこにいるのかその所在を確認できない。原告XがYを探し続け、被告の肉親からYの所在場所も確認しているが、誰も分からない。そのため、XがYの所在を判明できなかった。Xには4人の兄弟姉妹がいるが、全員の合意で、本件土地をXに譲ると合意した。Xは、裁判所に判決に基づくコンボンチャム州にある本件土地の不動産所有権移転登記手続を請求する。

【本件判旨】本判決は、Xの請求を認容した。まず、所在の村長・コミュニケーション長の証言で本件土地の売買が実際に行われ、当事者間で村長・コミュニケーション長の面前で契約書に署名し、代金の支払も済ませたことを確認した。次に、X・AとYの間の売買契約書の確認後、当事者間の合意と地方自治体の承認により売買契約書が作成されたから、法的に売買契約の効力が生じたものと認められる。ところで、X・Aは、買主の義務として金額の支払なども完了したが、売主Yが本件土地を売却した後、急に村から出たため、売主Yが契約上の義務(買主に対する所有権移転登記)を果たさなかった。そこで、Xが本件土地の所有権移転登記を法的にすることができないことは、①XがYをいくら探しても連絡を取れない事実、②原告Xの父Aも死亡したから相続できないことであ

る。結局、本判決は、民法第 531 条 1 項に基づいて、「売主は、売買の目的となった財産権を買主に移転させる義務を負う。」を理由として、① Y に X へ本件土地の所有権移転登記手続を行使するように、命じる。X が②に基づき所有権移転登記手続を行使する権利を有する。③登記手続を担当している権限官署が本人の登記申請に従い、移転登記手続をしなければならない。④本判決は、X に対して口頭弁論を行い、Y に対して欠席裁判とされた。

- ③ 2012 年 4 月 26 日付プノンベン最高裁判所民事事件判決第 132 号 NG、「土地売買契約による土地所有権確認・引渡の請求事件」

【事実概要】

X は上告人、Y は本件土地の買主、被上告人

Z は、本件係争地の売買を行った時の仲介人である。

X は、1998 年 8 月 10 日付け上告状による上記の判決を求めている。1997 年 10 月 25 日に X は Z との間で、プノンベン首都ドンコア区ジヨムジャウサンカットプライラヴァ村にある田畑 30322m² (以下「本件係争地」と呼ぶ) を 37,344 ドルの代金で Y に売却する旨、合意した。Y は、Z を通して X に対して本件土地売買の手付金として 31,400 ドルを支払って、残代金の 5,944 ドルを 1997 年 11 月 06 日に支払う約定であった。その期日が到来したのだが、Y は、約定どおりに支払わず、X は大きな損害を被ったと主張し、裁判所に訴えた。しかし、X はプノンベン第一審裁判所に訴えた際、Y に対して請求しておらず、Z に対して請求した。プノンベン第一審裁判所 1998 年 8 月 31 日付判決第 21 (NH) は、X の請求を認容し、Z が X に対して 31,400 ドルの手付金を交付し、当事者間の合意による 1997 年 10 月 25 日付けの土地契約書を解除することを認めた。訴訟費用は、Z の負担とされた。ところが、Y が、第一審裁判所の上記判決を不服として控訴し、本件土地の所有権確認・引渡しを求めている。Y は、本件係争地の真の買主であり、本件係争地 44313m² を買い取って、地方自治体の認証による法的な売買契約書もあったと主張している。しかし、2007

年2月15日付控訴裁判所民事事件決定第12(CH)は、Yの控訴を棄却した。そこで、Yがこれを不服とし、さらに上告して争った。

最高裁判所は、Yの上告状を受理し、控訴裁判所の2008年2月15日付決定第12(CH)号を取り消し、プノンペン第一審裁判所に2008年6月25日付民事事件第161号を差戻すように命じた。事件の差戻しを受けたプノンペン第一審裁判所は、再びYの請求を棄却した。

Yは上記のプノンペン第一審裁判所の判決に不服があり、控訴した。控訴裁判所は、Yの抗告状を受理し、原判決を取消す判断をした。控訴審判決は、Xに対し、2011年7月22日付の土地の位置図の表示に従い、44,884m²の本件係争地をYに引き渡すよう命じた(控訴裁判所2011年12月1日付判決第37(KHR VJ))。Xは、控訴裁判所の判決に対して不服があつて最高裁判所に上告した。

【本件判旨】最高裁はXの上告を棄却した。本判決は、Yが売買代金を支払うという義務を果たしたため、売買による所有権を取得できる善意の買主に該当することが合理的な判断だとした。まず、X、Z、A(もう一人の仲介人)が元々仲介人で、他の人から買い受ける仕事をやっていた。そして、XとZの関係は、共同仲介人の立場である。今回Xが他人から土地を買い集めた後、ZとAを通してYに本件係争地を売却した。そのため、本件係争地の売買当事者間は、XとZではなく、XとY(Xが売主、Yが買主)だと最高裁が事実認定した。次に、手付金と残金については、次のように確認された。本件係争地の代金は、37,344ドルの代金で売却され、Yは、ZとAを通してXに対して本件係争地の全代金到手付金として31,400ドルを支払って、残金の5,944ドルを1997年11月06日に支払うと約束した。全代金の37,344ドルのうち31,400ドルがほぼ支払われたため、手付金だと判断されるべきではなく、売買契約によって買主の義務がほぼ履行されたと判断すべきである。また、ZとAの供述によると、Xに残金を渡した時に、Xが支払いの遅延を理由にしてその残金を受け取ることを拒んだが、サンカット長の調停で、XがYに1997年9月21日付本

件係争地の特別占有権移転書、1997年9月25日付特別占有権申請書（土地の地図付き）、土地占有使用権証明書の申請書もYに渡した。そこで、Yの義務は完全に履行されたため、プノンペン第一審裁判所1998年8月31日付判決第21（NH）のようにXの請求を認めたことは合理性がない。最後に、Yが有している1997年9月21日付本件係争地の特別占有権移転書、1997年9月25日付特別占有権申請書（土地の地図付き）、土地占有使用権証明書の申請書については、地方自治体による承認の下に作成されたものであるため、公式な公正証書だとみなされた。Xがそれらの証書の効力を争う申立てをしておらず、裁判に訴えてXとZ間の契約解除を求めることにした。よって、Yは、売買による所有権取得が認められる善意の買主に該当する。結局、Xの上告は棄却された。

- ④ 2019年6月5日付プノンペン第一審裁判所民事事件判決第959Kro.VII.S.OR号、「土地売買契約解除請求、不動産所有権登記抹消手続請求事件」

【事案概要】

X原告とY被告は、2018年6月7日にプノンペン首都にある344m²あたり代金6万ドルで本件土地売買契約を締結した。YはXに対してYへの本件土地移転登記の手続きをするための手付金として1万ドルを支払い、残代金5万ドルについて所有権登記移転が完了後に後払いの約束をした。その後、Xは2018年7月18日に土地所有移転登記がなされたため、Yに何回も登記済権利証を受け取るように通知した。しかし、Yは返信もせず、無視していたまま、取りに来なかった。そのため、XはYに対して土地売買契約解除の確認、不動産所有権登記抹消手続を請求するために、裁判所に提起した。

【本件判旨】 本判決は、XY間の2018年6月7日付けの土地売買契約が解除されたことを認め、Xが2018年6月7日付けの土地売買契約に基づいて手付金額を没収することを認め、YにXへの土地所有権移転登記をすることを命じた。XがYに対して登記済権利証の受理を促し、残代金の支払いをするよう

に通知した。そして、X が村長を通して、そのことを Y にも通知した。そこで、X は Y に対して債務を履行した上、適切な期間内に催告したのに、Y が債務を履行しなかったのである。そのため、X はカンボジア新民法第 407 条（債務不履行を原因とする解除）及び第 408 条（重大な契約違反）に基づいて、本件の土地売買契約を解除することができる。解除によって相手方に対してその給付を返還する義務を負う。そのため、Y が X に対して所有権移転登記の返還を実行する義務を負い、その費用を負担するべきである。Y の行為は X に対して重大な債務違反である。そのため、X はカンボジア新民法第 407 条（債務不履行を原因とする解除）及び第 408 条（重大な契約違反）に基づいて本件の土地売買契約を解除することができる。よって、Y に X への土地所有権移転登記をすることを命じる。

⑤ 2021 年 2 月 24 日付 コンポンチャム 州第一審裁判所民事事件判決第…(CHH)、
「527m² 土地に対する占有権の確認・占有返還請求事件」

【事案概要】

原告 X は、本件土地は死亡した両親から受け継いだ土地だと主張している。本件土地の占有経緯が、まず両親が死亡した当時、X が 13 歳であったため、共同相続財産として長男 A が占有した。2009 年に A が重い病気になり、A が X を含め、B、C、D（A、B、C、D、X は兄弟姉妹である）に本件土地を分割し、いずれも一人ずつ幅 10 メートル、長さ 400 メートルの土地を分配した。X は、取得した土地を三筆に分筆し、2016 年に一筆の土地が F に 6,000 ドルで売却され、2017 年に一筆の土地が被告 Y（義理の兄弟）に 800 ドルで売却され、X は残りの本件土地で農業をするつもりだった。しかし、Y は買い受けた土地の面積に柵を設けずに、X の分筆前の全土地に及ぶ柵を設け、占有している。X が Y の占有をやめるように Y に求めたが、Y が本件土地を返還しない為、裁判所に本件土地の占有権の確認を求め、Y の行為をやめさせるために訴えを提起した。

【本件判旨】 本件判決は、Xの請求を認容した。まず、2019年10月16日付の地籍管理所の土地面積測量の記録及び2020年9月20日のコミューン・区の地籍委員会の調停記録に基づき、Yは、Aの分与によりX、B、C、Dが土地を取得したと、Xから幅10メートル、長さ23メートルの土地を買い受けたものと認めた。しかし、2020年11月23日付の準備的口頭弁論の記録に基づき、Yが上記の事実を否定し、1979年から本件土地を占有し、1989年に占有登記申請受理書と受領書も有し、誰からも買ったことがないと主張した。このように、裁判官は、Yの主張が変遷したこともあり、その主張の信憑性は疑わしく信じ難いと述べる。次に、村長とコミューン長は、「本件土地がXの土地である。しかし、XがYに幅10メートル、長さ23メートルの土地を売った後、Yは買った土地を占有しておらず、Xの本件土地まで占有している」と証言した。そして、村長は、「90年代前に村長になった。生まれてから、本件土地は、Xの祖父の土地で、祖父が亡くなった後、Xの両親が受け継いで、その後はまたXの兄弟たちの土地だ。現在は、Xの土地である。」と供述した。しかし、Yには上記の占有登記申請受理書と受領書以外に証人や証拠がないため、本判決は、Yが本件土地の占有者であると判断することはできないとする。よって、本判決は、本件土地に対するXの占有権を認め、Yに対し、本件土地の柵を解体し、さらに、Xの本件土地の占有をやめるように命じたのである。

第2項 判例・裁判例の分析結果

上記の裁判例のうち、②、④は、いずれも新民法に基づいて判断されたものであるが、裁判例③と裁判例⑤は、どの法律に基づき判断されたのかは、明確に書かれていない。これらの裁判例では、村・コミューン・サンカットの長による認証、特に自治体の役人の証言が非常に重視されていると考えられる。具体的には、裁判例②と裁判例③である。裁判例②のように、買主は、土地を購入した後も所有移転登記手続の必要性を認識していなかったため、登記を怠ったままその後5年間普通に占有しながら農業を営んでいた。そこで、コミュニ

ン長の証言により、当事者間で実際に土地の売買や代金の支払いがあった事実が確認され、買主がコミューン長である地方自治体の認証により作成された契約書を持っているため、法的に売買契約の効力が生じたと認められる。裁判例③の場合も、当事者間と仲介人が認証権限を有する職員の面前で認証・作成された売買契約書や特別占有権移転書等（ソフトタイトルの移転）に基づき、買主の債務履行があったと見なされ、このような公正証書である証拠により、当事者間の売買契約の効力が認められている。このように、裁判例③については、特別占有権移転の効力が生じるためには、売買契約の成否、その効力の有無を判断するに当たっては、当局によって認証された文書（公正証書）が決定的な判断材料にされると言える。また、裁判例④のように、所有権移転登記の手續と代金支払いは同時履行がなされるべきであるのに、売主が買主からの全代金を受け取っていないままで、所有権移転登記をしまい、所有権移転登記の手續と代金支払いが同時履行の関係になく、取引慣行として問題があると思われる。最後に、裁判例⑤の場合、第三者からの特別占有権の侵害行為の問題である。本判決は、被告が本件土地の占有者であるという証拠と証人が足りないため、被告の占有行為が原告の権利を侵害していることを認めた。そのため、本判決は、原告の占有権を認め、被告に占有をやめるように命じた。しかしながら、「特別占有権を認める」と認定すべきであるのに、「占有権を認める」のように書くと、微妙に特別占有権と新民法における占有権と同じだと誤解されてしまうようである。その上、ここで困難になったのは、法的に未登記の特別占有権の移転について、どのように理解するべきのなかという点である。確かに、裁判例③のように、公正証書である契約書などは、未登記の特別占有権の移転効力だと単純に認めても良いが、あくまでも債権債務関係が生じることであるため、移転とされても債権のみが移転されてしまうと言い得る。未登記の特別占有権がどのような権利なのか、未だ不明であるが、新土地法第39条の観点から物権として一つの権利だと認められる場合には、原所有権が完備するまで、少なくともその権利実体を処遇できるような措置が望ましいものの、

現行法上における登記なき特別占有権の取引には物権変動の本質とその保護措置が不明なままである。

第5章 結論

以上、私的所有権の歴史と登記制度の仕組みから検討すると、植民地の時代からの法継受及び諸国からの法制度整備支援が、カンボジアにおける所有権と特別占有権の併存状態を生み出し、その変容と発展を促すうえで大きな要因となった。フランス植民地時代には、私的所有権とともに旧来の占有観念を併存させようとする旧民法が制定され、ポル・ポト時代後の土地政策や旧土地法にも旧民法の影響が色濃く残された。このように、新土地法適用前に、所有権と特別占有権は、所有権と相並ぶ特別占有権の考え方が従来から理論上存在していたが、新土地法適用後及び諸国の支援から登記制度が導入された後、現行法の観点からその考え方がなくなり、当時の立法者は、それ以降、近代的な所有権を強化するという目的を鮮明にするようになった。しかし、実際の登記運用の遅延も含め、実質的には所有権と特別占有権の併存状態が解消されず、所有権の再構成という過程に大きな困難がある。さらに、新土地法では、特別占有権の取り扱い等が不明な状態に置かれ、特別占有権に対して大きな支障が生じると言える。そこで、新土地法と新民法が調整された後、所有権と登記済みの特別占有権には、新民法が適用されるようになったが、再び未登記の特別占有権が放置されることとなった。そのため、未登記の特別占有権がどのような土地に対する権利であるかが不明となっている。特に、多くの特別占有者が1979年以降も未登記のまま占有し、未登記ではあっても現実的に土地の占有をしていること、所在の村長・コミューン長やサンカット長による占有状態の認証から、その占有の実情が確認されているが、いったい土地に対する権利は、何の権利であるのかがわからないのである。そのような状況で、登記済み土地であれ未登記土地であれ、取引の対象となり、登記済み権利の場合は、現行法

の適用ができる一方、未登記の特別占有権の移転効力に関しては、現行法の規定が不明なままで、当事者間の契約の問題として扱われるようになり、裁判所でも契約書などがあれば重要な判断根拠とされる傾向にある。その上、散発的登記による原所有権の登記や売買による特別占有権の移転を通じて特別占有権から所有権になり得るが、カンボジアの実務家と専門家が後続登記の運用や取引においてもまだ従来の手続に委ね、非公式な手数料や複雑な従来の手続等があるため、国民にとっては自ら進んで登記を申請しようとする意欲を失う一方である。

更に、諸外国の法制度の導入によって、従来から社会に根付いていた特別占有権は、所有権に移行するまであくまでも過渡的存在にすぎないという位置付けに定着してしまった。その結果、現在の法制度の混在を招き、取引の困難を伴うと思われる。もちろん実際の登記運用の遅延も含め、実質的には所有権と特別占有権の併存状態は止むを得ないものではある。しかしながら、売買の現状から見ると、未登記の特別占有権の目的である土地を取引の対象とすることが慣行となり、国民も地方自治体も当事者間の契約書や未登記特別占有権の移転書の認証を継続してきたため、今までの慣習及び慣行に馴染んでしまうことになった。このように、完全に所有権になるのを待っている登記済みの特別占有権も未登記の特別占有権も、なるべく早く所有権の認定がなされるべきであるが、上記の登記実務に大きな欠陥があり、二種類の特別占有権の併存が継続して行くだらう。そこで、将来の所有権の土台となる特別占有権をどのようにして、原所有権の転換になるまで安心又は安全に占有したり、取引できたりできるかが、重要な課題である。政府の体系的登記による初期登記が促進されることを望みつつ、その間に所有権になるまでの未登記の特別占有権の取り扱いについて、さらに再検討する必要があると思われる。

上記の研究は、カンボジアにおける所有権と特別占有権の併存状態の下に、法制度に関する諸問題と現状を明らかにしてきたが、理論上における近代的所有権の概念と他の留意点について十分に研究ができていなかった。特に、①原

所有権を完備するまでに未登記な特別占有権をどのように保護すべきか、②新民法適用後、登記済の特別占有権は、所有権とみなされて、それに対する取り扱いについて明確になったと言い得るが、登記済の特別占有権と所有権の関係は、どのように位置付け、理解するべきであるのか、③現在・将来の土地所有権のあり方をどのように見直すべきか、について、今後の課題として、カンボジアにおける土地所有権の概念の発展に貢献するように、研究したいと考える。

参考文献

〈参照法令等〉

カンボジア王国憲法（1993年）

カンボジア国憲法（1981年）

カンボジア旧民法（1967年）

カンボジア新民法（2007年）

カンボジア民事訴訟法（2007年）

カンボジア新民法適用法（2011年）

カンボジア新土地法（2001年）

カンボジア旧土地法（1992年）

譲渡税の徴収に関する法律第20ANKR号（1991年）

（新）民法の適用に関する法律（2011年）

譲渡税の徴収に関する政令第20ANKR号（1991年）

体系的土地登記に関する政令第46ANK/BK号（2002年）

散発的土地登記に関する政令第48ANK/BK号（2002年）

地籍委員会の権限及び組織に関する政令第47ANK/BK号（2002年）

4%の譲渡税の徴収に関する政令第1008SCHHN号（2005年）

土地紛争についての裁判所と地籍委員会の管轄の決定に関する共同省令第02/PKR/03号（2003年）

土地登記におけるコミュニケーション／サンカットの長の管理組織の役割と責任に関する共同省令第215PK/DNS/MC号（2005年）

民事訴訟法関連の不動産登記に関する共同省令第 59PK/LMUPC/11 号 (2011 年)
民法関連の不動産登記共同省令第 30MOJ/MOL/PK/13 号 (2013 年)
未登記の不動産に対する差押え及び保全処分に関する登記手続についての共同省令第 214BRK/DNS 号 (2014 年)
土地登記におけるコミュニケーション / サンカットの長の管理組織の役割と責任に関する共同省令第 215PK/DNS/MC 号に第 9 条の改正に関する共同省令第 155BRK/DNS/MP 号 (2016 年)
不動産の所有権及び (特別) 占有権の移転に対する譲渡税徴収の実施に関する省令第 962SHVBRK 号 (2014 年)
不動産サービスと不動産の評価サービス提供の経営管理に関する省令第 636SVH/LKR 号 (2017 年)
未利用土地に対する税の実装に関する告示第 017SNR/SHV/PD 号 (1999 年)
係日補完的な土地登記の原則及び手続に関する告示第 06SNN 号 (2006 年)
不動産の所有権及び特別占有権の移転に対する譲渡税徴収の実施に関する告示第 8726APD 号 (2016 年)
土地の管理及び使用についての政策実施に関する指導令第 3 号 (1989 年)
不動産移転関連書類作成等の流れに関する農業省指導令第 170S/D/SNN 号 (1992 年)
専門事業追加の指導に関する内閣府地籍局指導令第 259S/D 号 (1997 年)
プノンペン首都に居住する国民に対する家屋の所有権発行に関する通達第 05SRC 号 (1989 年)
不動産移転関連書類に関する農業省の通達第 296Br/K/KSK 号 (1992 年)
国土省から都・州の地籍局長への通達第 2017DNS/ASDP 号 (2018 年)

〈日本語文献〉

内山淳「カンボジアの司法—未登記土地に関する紛争—」『ICD NEWS』第 75 号 (2018)
傘谷祐之「植民地期カンボジアにおける法典編纂 (1)」『ICD NEWS』第 81 号 (2019)
傘谷祐之「植民地期カンボジアにおける法典編纂 (3)」『ICDNEWS』第 86 号 (2021)
金子由芳「土地法改革における法的多元主義の克服—日本・インドネシア・カンボジアの比較検討—」『国際協力論集』第 16 巻第 3 号 (2009)
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 NEWS』第 73 号 (2017)
木原隆司著『援助ドナーの経済学: 情けはひとのためならず』(日本評価論社、2012)
黒川裕正ほか「不動産登記研究プロジェクト報告」『ICD NEWS』第 17 号 (2004)

- 高橋宏明「近現代カンボジアにおける中央・地方行政制度の形成過程と政治主体」天川直子編『カンボジアの復興・開発』（アジア経済研究所、2001）
- 天川直子編「農地所有の制度と構造—ボルボト政権崩壊後の再構築過程—」『カンボジアの復興・開発』（アジア経済研究所、2001）
- 坂野一生「カンボジア民法典と土地法」香川孝三・金子由芳『法整備支援論』（ミネルヴァ書房、2007）
- 坂野一生「カンボジアにおける土地の登記と権利に関する序論的考察～所有権認定の遅れと「占有権」の二分化～」『国連の平和活動とビジネス：紛争、人の移動とガバナンスの相互作用を軸として研究成果報告書』（2012）
- 重藤威夫「アンコール・ワットの歴史的・宗教的背景とカンボジアの近世史」『研究年報』第6号（1965）
- 篠原勝弘「カンボジアの過去・現在・未来」『ICD NEWS』第70号（2017）
- 新美育文「ODA 法整備支援の一斑 35」『時の法令』第1750号（2010）
- 四本健二「第3章カンボジアにおける司法改革」『アジア諸国の司法改革』198号（日本貿易振興機構アジア経済研究所、2002）
- 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』第70巻第1号（2019）

〈英語文献〉

- Cambodia Ministry of Economy and Finance, Socio-Economic Trends, (Monthly-Flash-Report, August 2021).
- Darin, Duch. "Legal Structure, Globalization, Domestic Development, and Political Institutions", (Florida State University, 2014).
- Hel, Chamroeun. "Introduction to The Land Law of Cambodia", in Hor Peng (eds.), Introduction to Cambodian Law, (Phnom Penh: Konrad-Adenauer-Stiftung, 2012).
- Hap, Phalthy. "Lexicon of Land Law 2001", *Compilation of Laws and Legal Regulations Relating to Land* (2nd edition, 2014).
- Hap, Phalthy. "The Implementation of Cambodia's Laws on Land Tenure", (Nagoya University, 2010).
- Nhean, SoMunin. "Land Reforms and Land Legislation in Cambodia", *Cambodian Yearbook of Comparative Legal Studies* vol. 2 (2011):1-28.
- Russell, Ray. "Land law in the kingdom of Cambodia", *Property Management*, Vol. 15, Iss. 2

(1997):101-110.

Sras, Hem. "Land Ownership in Cambodia: Background, Division, and Acquisition", *Cambodian J. Int. Stud.*1 (2017):103-132.

Suyheang, Kry. "The Boeung Kak Development Project: For Whom and For What? Poor Land Development Practices as a Challenge for Building Sustainable Peace in Cambodia", *Cambodian Law and Policy Journal*, Issue No.3 (2014):1-44.

Trzcinski, Leah M. and Upham, Frank K. "The Integration of Conflicting Donor Approaches: Land Law Reform in Cambodia", *Journal of International Cooperation Studies*, Vol. 20, No. 1 (2012):129-146.

〈クメール語文献〉

ក្រុមការងារនៃអនាគតក្រុមរដ្ឋបាលនៃសាលាភូមិន្ទចៅក្រមនៃរាជបណ្ឌិតសភាវិជ្ជាជីវៈតុលាការ, *សេចក្តីពន្យល់ក្រុមរដ្ឋប្បវេណីភាគ ១* (ភ្នំពេញ, ២០១៣) [「裁判官検察官養成校教官候補生会『民法第1巻』」(プノンペン、2013)]

គណៈកម្មការទទួលបន្ទុកការពារសេចក្តីព្រៀងក្រុមរដ្ឋប្បវេណី និងក្រុមការងារជំនុំជម្រះដែលទទួលបន្ទុកសេចក្តីព្រៀងក្រុមរដ្ឋប្បវេណី, *សេចក្តីកំណត់ចំពោះមាត្រានីមួយៗនៃក្រុមរដ្ឋប្បវេណី ភាគ១ គន្លឹះទី១-គន្លឹះទី ៣* (ភ្នំពេញ ៖ក្រសួងយុត្តិធម៌, ២០០៩) [民法作業部会編・司法省民法準備委員会『民法逐条解説第一巻(民法第1編から第3編まで)』(プノンペン：司法省、2009)]

ត្រឹងងា, *ប្រវត្តិសាស្ត្រខ្មែរភាគ១៖ពីដើមដល់ការបោះបង់ក្រុងអង្គរ*. បោះពុម្ពលើកទី២ (ភ្នំពេញ, ១៩៧៣) [トルンゲア『クメール歴史第1巻：曾てからアンコールの放棄まで』(プノンペン、第二版、1973)]

〈参照サイト〉

外務省「カンボジア 平和及び復興への日本の協力」2007年1月、<https://www.mofa.go.jp/mofaj/area/cambodia/kyoryoku.html> (2021年3月3日最終観覧)

JICAの法整備支援に関するプロジェクト研究「カンボジアにおける法整備支援の軌跡—民法・民事訴訟法等起草支援の経緯と方法論—」(2012)、<https://openjicareport.jica.go.jp/pdf/12066494.pdf> (2021年8月11日最終観覧)

シアヌークビルで14ヘクター土地の二重占有事件、「Freshnews」の2018年9月17日付記事、<http://freshnewsasia.com/index.php/en/localnews/99295-2018-09-17-08-43-02.html> (2021年9月2日最終観覧)

税務総局のサイト、2019年から地域別付録による評価された不動産価格の4%の譲渡税基準計算に関するリスト、<https://www.tax.gov.kh/km/categories/JZsyC449144153142> (2021年8月22日最終観覧)

入国規制の導入について「カンボジア外務国際協力省アナウンスメント No.734」2020年3月27日、<https://www.kh.emb-japan.go.jp/files/100048451.pdf> (2021年8月2日最終観覧)

司法省「実際の民事訴訟に関する裁判所の決定」2021年1月4日、<http://www.moj.gov.kh/kh/actual-civil-judgments> (2021年3月3日最終観覧)

国土省「2021年2月の成果及び3月の目標報告書」2021年3月、https://docs.google.com/a/servingweb.com/viewer?url=http://mlmupc.gov.kh/items/MLMUPC_Report%2002-2021.pdf (2021年9月20日最終観覧)

土地ブローカーが土地売却詐欺で起訴、「Khmer Times」の2020年7月16日付記事、<https://www.khmertimeskh.com/744808/land-broker-charged-over-fraudulent-land-sale/> (2021年3月3日最終観覧)

ダントン地区の貯水池を埋める開発会社の行為に住民たちの訴訟、「Kosantepheap」の2021年7月21日付記事、<https://kohsantepheapdaily.com.kh/article/1365774.html> (2021年9月2日最終観覧)

カンボジア鑑定業者協会 (CVEA) の基本情報 <http://www.cvea.org.kh/en/about-cvea/registrationcertification.html> (2021年10月20日最終観覧)

2020年のカンボジアの経済成長の評価について、経済財政 (2021年7月26日)、<https://mef.gov.kh/macro-economic/macro-economic-indicators2021/> (2021年8月20日最終観覧)

PHNOM PENH:SOUTHERN DISTRICTS AND BEYOND, HEADING SOUTH FOR THE FUTURE, CREB Cambodia (H2 2021) <https://images.Cbre.com.kh/2021/08/The-Future-of-Phnom-Penh-Southern-Districts-Beyond.pdf> (2021年8月12日最終観覧)

税務総局「2021年の不動産の所有権及び占有権の移転に対する譲渡税徴収に関するガイドブック」<https://www.eurocham-cambodia.org/images/pages/2021%20GDT%20Guidebook%20on%20Property%20Tax.pdf> (2021年8月13日最終観覧)

〈参考裁判例〉

- ① 2016年6月22日付プノンベン第一審裁判所民事事件判決第1540号S、「1517m²土地所有権引渡の請求事件」
- ② 2020年11月18日付コンボンチャム第一審裁判所判決第36CHH号、「売買契約に基づく所有権移転登記手続請求事件」

- ③ 2012年4月26日付ブノンベン最高裁判所民事事件判決第132号 NG、「土地売買契約による土地所有権確認・引渡の請求事件」
- ④ 2019年6月5日付ブノンベン第一審裁判所民事事件判決第959 Kro.VILS.OR 号、「土地売買契約解除請求、不動産所有権登記抹消手続請求事件」
- ⑤ 2021年2月24日付コンボンチャム州第一審裁判所民事事件判決第…(CHH)、「527m²土地に対する占有権の確認・占有返還請求事件」

付録（実務家と専門家のヒアリング調査の一覧）

実施者	SOU YALY	実施期間	2021年7月から2021年12月まで
実施対象者	司法省の坂野一生氏、国土省のB氏、王立法律経済大学のHap Phalthy教授、不動産開発会社の社長C氏、不動産会社（コンドミニウム）の社員D氏、弁護士のE氏、第一審裁判所の裁判官F氏、書記官G氏、法律事務所に働いたH1氏、H2氏、H3氏、一般人I氏		
ヒアリング調査の実施について			
実施対象者	実施期間	実施方法	実施内容
司法省の坂野一生氏	12月	メール	新土地法と新民法の立法趣旨、所有権と特別占有権に関する議論・意見交換など
国土省のB氏	8月～11月	メール、ボイスメール	登記情報、現状等
王立法律経済大学のHap Phalthy教授	12月24日	Zoomでのインタビュー	登記制度の問題、特別占有権の議論・意見交換
不動産開発会社の社長C氏	11月22日～12月	Zoomでのインタビューとメール、ボイスメール	土地開発、分譲地、取引の現状、移転登記や特別占有権の移転の手続等
不動産会社（コンドミニウム）の社員D氏	11月15日	メール（質問調査）、ボイスメール	住宅やコンドミニウム売却の現状
弁護士のE氏	10月	メール、ボイスメール	未登記の特別占有権の訴訟代理人の現状
第一審裁判所の裁判官F氏	11月30日	メール（質問調査）	土地紛争と土地紛争と裁判を受ける権利の意見交換
書記官G氏	7月～12月まで	Zoomでのインタビューとメール、ボイスメール	裁判例の収集のため
法律事務所のH1氏	9月	メール、ボイスメール	登記の手続、土地紛争、不動産売買の現状と問題
法律事務所のH2氏	9月	メール、ボイスメール	登記の手続、不動産売買の現状と問題
法律事務所のH3氏	12月	メール、ボイスメール	登記の手続、不動産売買の現状と問題
一般人I氏	12月	ボイスメール	所有権移転登記の経験など

