

～ 出張報告 ～

カンボジア現地セミナー（不動産登記共同省令）

国際協力部教官

内 山 淳

第1 はじめに

2015年3月2日から同月4日（以下「3月セミナー」という。）及び同年7月8日から同月10日（以下「7月セミナー」という。）の合計2回にわたり、カンボジア王国¹において、同国の民法関連不動産登記共同省令（以下「民法関連共同省令」という。）及び民事訴訟法関連不動産登記共同省令（以下「民訴法関連共同省令」という。）についての現地セミナーを実施した²。

テーマ設定は、長期派遣専門家を中心に、カンボジアにおいて関心が高い分野を取り上げるべく検討した結果、頭書のものになった。



3月セミナーの会場入口

第2 セミナー内容

1 参加者³

アン・ボン・ワッタナ（Ang Vong Vathana）司法大臣⁴

チャン・ソティアビ（Chan Sotheavy）司法省⁵次官

リン・ボン（Lim Voan）国土管理都市計画建設省⁶（国土省）次官



7月セミナーの開会式

¹ Kingdom of Cambodia

² 3月セミナーは、カンボジア東部及び南部諸州の裁判官や書記官、登記官を対象に首都プノンペン（Phnom Penh）で実施。7月セミナーは、カンボジア西部及び北部諸州の裁判官や書記官、登記官を対象にシェムリアップ（Siem Reap：世界遺産アンコール・ワット Angkor Wat 遺跡群で有名なカンボジア第二の都市）で実施。いずれもホテルの会議場を使用し、各日約130名が参加した。

³ 日本側の出席者は、長期派遣専門家、プロジェクト・オフィスのスタッフ、JICA国際協力専門員、JICAカンボジア事務所職員、国土省リーガルアドバイザー、通訳人、当部教官。

⁴ 7月セミナーの開会式のみ出席。

⁵ Ministry of Justice

⁶ Ministry of Land Management Urban Planning and Construction

司法省職員，国土省職員，裁判官，書記官，登記官

2 背景⁷

2007年に民事訴訟法が適用され，同法に定める強制執行（第6編）及び保全処分（第7編）に関連して，2011年に，不動産に対する差押えや保全の登記手続等について規定する民訴法関連共同省令が発令された。

また，2011年に民法が適用され，同法が定める各種物権（第3編等）に関連して，2013年に，不動産登記手続等について規定する民法関連共同省令が発令された。

しかし，その後の状況は，両共同省令が十分に普及しているとは言い難く，そもそも裁判官や書記官，登記官の中には，両共同省令の基本的な理解に欠ける者も散見されるとのことであった。

また，判決書や裁判所からの登記嘱託書の中には，不動産登記手続をするのに適さない表現のものも多いとのことであり，このままでは，裁判による正当な権利の実現や勝訴判決の実効性確保ができないおそれがある。

このような状況下では，紛争解決手段として裁判手続を利用しやすいとは言い難く，現行プロジェクトの目的である民法・民事訴訟法の普及にもそぐわない。

そこで，現地セミナーを通じて，両共同省令の理解を促進し，あるべき不動産登記実務に近づくための契機としてもらうとともに，裁判や登記手続がより利用しやすいものになって，民法・民事訴訟法の普及につながるようにするためにも，現地セミナーを実施することとした。

3 講義内容

(1) 民法関連共同省令の解説

まずは，不動産登記手続の基礎を理解してもらうべく，「所有権に関する不動産登記手続の基礎」⁸と題して，民法関連共同省令の概要を解説することとした。



3月セミナーの会場内

⁷ 民法関連共同省令及び民訴法関連共同省令の制定経緯については，ICDNEWS 第60号「カンボジアの不動産登記について」（JICA 国際協力専門員・弁護士磯井美葉）を参照。

⁸ 別添1。配付資料は，クメール語（カンボジア語）版。他の配付資料も同じ。

(2) 登記訴訟の判決書主文

次に、適切な判決書の主文を理解してもらうべく、『求める判決』『主文』の基礎⁹と題して、典型的な不動産登記訴訟事案における判決書の主文例を解説することとした。



7月セミナーでの講義

(3) 不動産強制執行に関する登記手続

さらに、強制執行手続の基礎や適切な登記嘱託書の記載事項等を理解してもらうべく、「不動産強制執行と登記」¹⁰と題して、不動産の差押えに関する登記嘱託書の記載例等を解説することとした。

その際、実際に民訴法関連共同省令の添付別紙 (annex) などを参考にしながら、参加者にリアルタイムで登記嘱託書の起案をしてもらった。具体的には、具体的な設例に基づき、順次、会場の参加者が口頭で回答し、会場のスクリーンに映写したパソコン画面上の登記嘱託書サンプルの空欄に穴埋めしていくという方法をとった。



7月セミナーでの講義

(4) 不動産の民事保全処分に関する登記手続

最後に、民事保全手続の基礎や適切な登記嘱託書の記載事項等を理解してもらうべく、「民事保全執行と登記」¹¹と題して、典型的な不動産保全処分（仮差押え・処分禁止の仮処分）事案における登記嘱託書の記載例等を解説することとした。ここでも、登記嘱託書の起案を実施した。



3月セミナーでの講義

⁹ 別添2。

¹⁰ 別添3。

¹¹ 別添4。

(5) 質疑応答

各講義では、それぞれ参加者との質疑応答の時間を設けた。

参加者からの質問¹²は、今まさに現場で悩んでいる問題に基づくものが多く、カンボジアの不動産登記実務の実際を垣間見ることができた。



質疑応答

第3 おわりに

3月セミナーと7月セミナーを合わせると、カンボジア全土の裁判官や書記官、登記官にセミナーへの参加の機会が与えられたことになる。各セミナーの参加者は、いずれも連日約130名となり、当初の予想を大幅に上回る盛況ぶりであった。このことから、現地における不動産登記分野への関心の高さがうかがえる。

また、現地セミナーに多数の司法関係者が参加することにより、カンボジア国内各地にいる多くの実務家にも、広く知識が共有されることになり、これは、民法・民事訴訟法の普及を目指す現行プロジェクトの目的に沿うものであって、好ましい状況である。この点については、現地セミナーのテーマ設定において、カンボジア側のニーズを的確に見抜いた長期派遣専門家の高い調査力・分析力を忘れてはならないと思う。

カンボジアでは、1990年代からの長い法整備支援の歴史があるが、その中でカンボジア側のニーズや問題点は、刻々と変化している。その変化を捉えるには、「生」のカンボジア司法と日々接している長期派遣専門家の存在が不可欠である。

他方で、いずれの現地セミナーでも、決して学術的に深い議論をしたわけではなく、不動産登記の専門家からすれば、経験の乏しい当部教官による講義や質疑は、緻密さに欠けた雑な内容との印象を受けるかもしれない。

しかし、今のカンボジアにおいて、実務家向けのセミナーで必要とされているのは、「基本的な知識を正確に理解してもらうこと」、「そのために分かりやすく伝えること」であろうと思っている。その意味では、各講義資料は、その目的を概ね達したものと自負している。

併せて、本稿を通じ、日本にいる皆さんに、カンボジアの不動産登記実務について、少しでも有益な情報を提供でき、カンボジアの実務を知っていく一助となれば幸いである。

¹² 3月セミナー分につき、別添5。7月セミナー分につき、別添6。



プロジェクト・オフィスの窓¹³


最後に、3月及び7月セミナーが盛況のうちに終わったのは、長期派遣専門家を始めとするプロジェクト・オフィスの皆さん、JICA関係者の皆さん、通訳人の先生、その他多くの関係者の方々の御尽力の賜物である。この場を借りて、関係者各位に、改めて心から御礼を申し上げたい。ありがとうございました。

以上

¹³ 窓の格子が正義を表す「天秤」になっている。

民法関連の不動産登記手続に関する共同省令


所有権に関する不動産登記手続の基礎



法務省 法務総合研究所 国際協力部
法務教官 内山 淳

1

もし、あなたが土地を手に入れたら、
どうしますか？




忘れずに「登記」をしましょう！

…でも、どうやって？

2

その手続を定めているのが…


**「民法関連の不動産登記手続に関する
共同省令」！！**



※スライド内の条文は、特に断りがない限り、同省令のもの。

3

例えば… **土地の売買**



A → B

場所 プノンペン市
トンレバサック区
広さ 500㎡
代金 50万ドル

所有権
登記

4

この場合…

【登記の申請について】

- ① 誰が？
- 2 どこで？
- 3 どのようにして申請する？

【登記の閲覧等について】

- 1 そもそも登記には何が書かれている？
- 2 どのようにして閲覧等する？

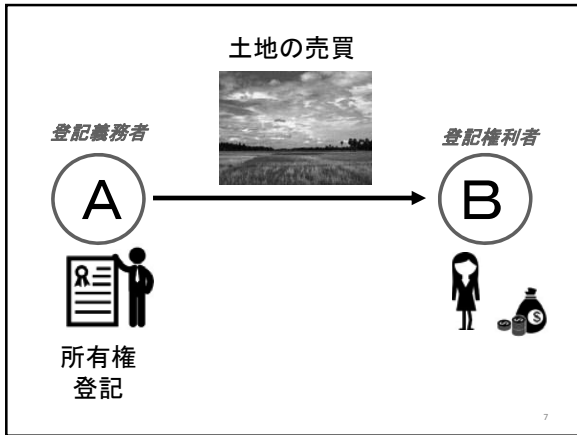
5

【登記の申請について】

1 誰が？

(登記申請の主体)

6



【重要なルール】

「共同申請の原則」（10条1項）

→ AとBと一緒に登記申請する。

- ・売主A： 登記義務者（4条4項）
- ・買主B： 登記権利者（4条3項）

10条 不動産上の物権の登記申請は、登記権利者及び登記義務者が共同してしなければならない。
4条3項 登記権利者とは、登記により直接に利益を受ける者をいう。
4条4項 登記義務者とは、登記により直接に不利益を受ける者をいう。

8

「共同申請の原則」の趣旨

登記官が申請書類以外にも調査して、申請内容が真実かどうかを確認する

↓

「登記内容の正しさ」は向上

↓しかし

調査に時間がかかると、多くの登記申請を迅速に処理できず、登記事務が滞る

↓

「登記事務の迅速さ」は悪化

↓そこで・・・

9

「共同申請の原則」の趣旨

↓

「登記内容の正しさ」と「登記事務の迅速さ」の調和

↓

・「登記内容の正しさ」
当事者が共同して申請することで確保

・「登記事務の迅速さ」
登記官が申請書類だけを形式的に審査することで確保

10

相手が共同申請に応じない場合

共同申請できないので、このままでは、登記できない

・・・どうしたらいいでしょうか？

11

【「共同申請の原則」の例外】

単独申請（10条2項）

例えば・・・

i 登記手続を命じる執行名義たる確定判決
例： 移転登記請求を認容する判決

→ 勝訴判決が確定すると、被告が共同申請の意思表示をしたものとみなされる（民訴法529条1項本文）

10条2項(抄) 次に定める場合は、登記権利者は単独で申請を行うことができる。
- 登記手続を命じる、執行名義たる、確定判決・決定、和解・請求の認諾調書があるとき
民事訴訟法529条1項本文
意思表示をすべきことを執行債務者に命ずる判決若しくは決定が確定し、又は執行債務者が意思表示をすべき旨の和解若しくは認諾に基づく執行名義が成立したときは、執行債務者は、その確定又は成立の時に意思表示をしたものとみなす。

12

「共同申請の原則」の例外

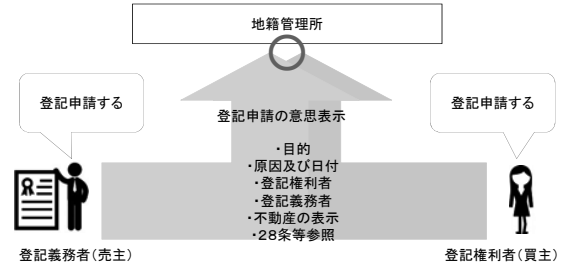
→ 確定判決を添付書類として、単独で登記申請できる
(27条, 民訴法共同省令2条, 40条)

※この確定判決の「記載例」については、後ほど。

27条(抄) 登記の申請を行うときは、申請人は、登記申請の種類に応じて次の必要書類を添付しなければならない。
 ・確定判決等に基づく登記を申請するときは、確定判決等
 民事訴訟法に基づく不動産登記規則第2条
 本省令は、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する。
 同40条
 判決、決定、または和解もしくは請求認諾に基づく執行による登記の設定、変更及び消滅に関しては、勝訴当事者、又は和解調書もしくは請求の認諾調書が送付された当事者が、管轄登記機関に対して、判決、決定、または和解もしくは請求認諾調書その他の必要な書類を添付して申請しなければならない。

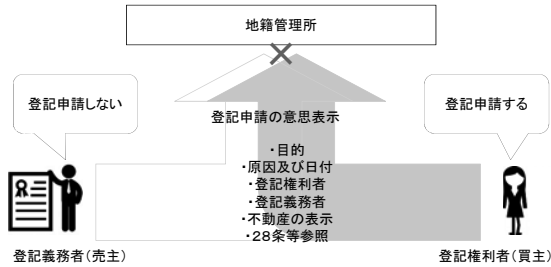
13

【イメージ】 共同申請の原則



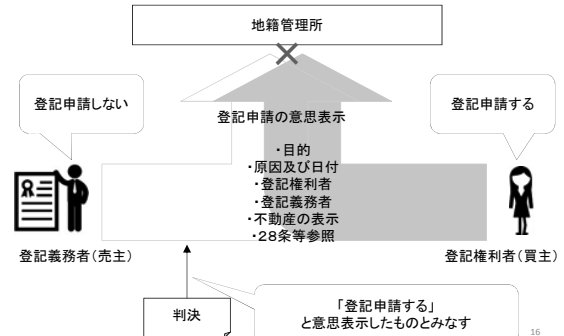
14

【イメージ】 共同申請の原則



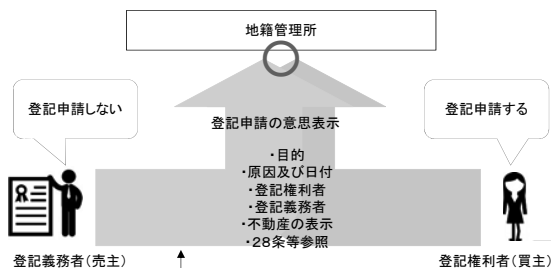
15

【イメージ】 共同申請の原則



16

【イメージ】 共同申請の原則



17

「登記申請する」と意思表示したものとみなす

「共同申請の原則」の例外

ii 相続(遺贈を除く)

例: 相続

Aが亡くなり、土地と銀行預金が遺産。

相続人は、Aの妻と息子1人のみ。

遺産分割協議により、妻は土地、息子は預金を相続。

→妻は、単独で登記申請できる

= 移転登記等の訴えは不要

10条2項(抄) 次に定める場合は、登記権利者は単独で申請を行うことができる。
 ・相続を原因とする権利の移転のとき。遺贈の場合は、本条第1項の規定に従って行う。
 民法1199条 (包括遺贈とは、遺言者が遺言により、その財産の全部又は割合をもつて指定する一部を、一人又は数人に対して贈与することをいい、特定遺贈とは、遺言者が遺言により、特定の財産を一人又は数人に対して贈与することをいう。)

18

「共同申請の原則」の例外

ii 相続(遺贈を除く)

例:遺贈

Aが亡くなり、遺言で、親友Bに土地を贈与。

相続人は、Aの妻のみ。

遺産の銀行預金を妻が相続。

→親友Bは、Aの妻と共同申請しなければならない

(単独では登記申請できない)

=争いあれば、移転登記等の訴えが必要

10条2項(抄) 次に定める場合は、登記権利者は単独で申請を行うことができる。
-相続を原因とする権利の移転のとき、遺贈の場合は、本条第1項の規定に従って行う。
民法1199条 包括遺贈とは、遺言者が遺言により、その財産の全部又は割合をもって指定する一部を、一人又は数人に対して贈与することをいい、特定遺贈とは、遺言者が遺言により、特定の財産を一人又は数人に対して贈与することをいう。

19

【登記の申請について】

- 1 誰が？
- ② どこで？
- 3 どのようにして申請する？

【登記の閲覧等について】

- 1 そもそも登記には何が書かれている？
- 2 どのようにして閲覧等する？

20

【登記の申請について】

2 どこで？

(登記申請の管轄)

21

土地の売買



22

【申請を受け付ける機関】(5条1項)

不動産が所在する地籍管理所

- ・キャピタル/プロビシヤル地籍管理所
※「C/P地籍管理所」と略す。
- ・ムニシヤル/ディストリクト/カン地籍管理所
※「M/D/K地籍管理所」と略す。

【登記をする機関】(5条2項)

不動産が所在するC/P地籍管理所

↓
詳しくは、チャート図へ

5条1項(抄) 本令において、不動産上の物の登記申請の受付管轄機関は、不動産が所在する、キャピタル/プロビシヤル地籍管理所、及びムニシヤル/ディストリクト/カン地籍管理所とする。
2項 本令において、不動産上の物の登記管轄機関は、不動産が所在する、キャピタル/プロビシヤル地籍管理所とする。

23

【登記の申請について】

- 1 誰が？
- 2 どこで？
- ③ どのようにして申請する？

【登記の閲覧等について】

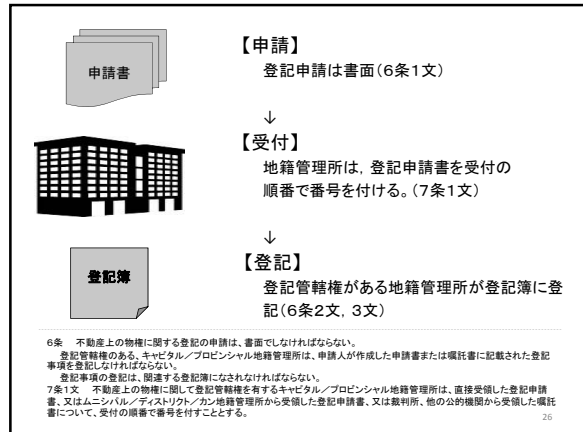
- 1 そもそも登記には何が書かれている？
- 2 どのようにして閲覧等する？

24

【登記の申請について】

3 どのようにして？ (登記申請の方法)

25



では、申請書には、何を書いたらいいでしょうか？

27

書くべきことは…

- 1 登記申請に共通する記載事項
- 2 登記申請の種類ごとに違う記載事項

それから…

- 3 一定の添付書類

も必要です。

28

【登記申請に共通する記載事項】(26条)

〈基本型〉

- ・国の正式名称
- ・標語
- ・不動産が所在する地籍管理所
- ・登記申請の目的
- ・登記申請の原因及びその日付
- ・登記権利者及び登記義務者の氏名及び住所
- ・不動産の表示
- ・申請日、登記申請人の署名指印
- ・登記申請書の添付資料(27条)

注：申請書の記載事項は、登記簿の記載事項とリンクしている。
他にも、必要に応じて記載する事項あり(26条)。
下線部については、登記申請の種類ごとに個別的な記載事項あり。

29

【登記申請の種類ごとに違う記載事項】

〈所有権移転登記申請書の場合の一例〉(28条a~e)

- i 登記申請の目的について(a)
所有権全部移転 など
- ii 登記申請の原因及び日付について(b)
売買/遺産分割/遺贈/確定判決 など
- iii 不動産の表示について(e)
土地の所在/地番もしくは権利証番号

注：「確定判決」(28条b)
判決主文に登記原因が記載されていない不適切な判決のせいで、登記ができないことを防ぐための救済規定。
登記原因が分かるのであれば、判決主文に記載すべき。
登記申請時も、やみくもに「確定判決」と書かず、適切な登記原因を記載すべき。

30

【登記申請の種類ごとに違う記載事項】

〈所有権移転登記の抹消登記申請書の場合の一例〉(31a~d)

- i 登記申請の目的について(a)
所有権移転抹消 など
- ii 登記申請の原因及び日付について(b)
契約取消/契約解除 など
- iii 不動産の表示について(d)
土地の所在/地番もしくは権利証番号

31

【登記申請書の添付書類】(27条)

〈基本型〉

- ・登記申請人の身分証明書
- ・登記原因を証する書面
例 売買契約書、遺産分割協議書
- ・権利証

必要に応じて・・・

- ・確定判決等に基づく申請(民訴法共同省令2条, 40条)
確定判決等
- ・10条2項(単独申請)に定める登記申請
相続を証する書面 例: 死亡証明書

注: 他にも、必要に応じて添付する書類あり(27条)。

32



では、申請書に不十分な点があった場合、
どうすればいいでしょうか？

33

【登記申請書の補正等】(9条)

↓
詳しくは、チャート図へ

9条1項(抄) もし、申請書に下記のような不足点があった場合は、登記権限を有するキャピタル/プロビシヤル地籍管理所は相当期間を定めて補正を命じなければならない。
・必要書類の添付を欠くとき
・申請書と添付書面の内容が一致しないとき
・登記最終者の身分事項が登記簿と一致しないとき
・登記に関わる税金および手数料の支払いがないとき
2項 もし、登記申請人が、第1項に規定した補正命令に基づいて補正をしない場合は、その地籍管理所は、当該登記申請書を却下しなければならない。

34

【登記の申請について】

- 1 誰が？
- 2 どこで？
- 3 どのようにして申請する？

【登記の閲覧等について】

- ① そもそも登記には何が書かれている？
- 2 どのようにして閲覧等する？

35

【登記の閲覧等について】

- 1 そもそも登記には何が書かれている？

(登記事項)

36

【登記事項】（14条）

登記簿

〈基本型〉（1項）

- ・登記権利者の氏名
- ・登記の目的
- ・登記の原因及びその日付
- ・登記した順序を示す番号

〈所有権について〉（2項）

1項に規定するものに加え、

- ・登記権利者の生年月日と出生場所
- ・法人ならば設立年月日
- ・登記権利者の父母の氏名

注：他にも、必要に応じて登記する事項あり(14条1項)。

37

【登記された権利の順位】（8条）

〈同一不動産上の権利〉（1項）

登記の順序による

※登記の順序は、受付順(7条・前掲)

8条1項 同一不動産上の権利の順位は、法令に定める場合を除き、登記の順序による

38

【登記の申請について】

- 1 誰が？
- 2 どこで？
- 3 どのようにして申請する？

【登記の閲覧等について】

- 1 そもそも登記には何が書かれている？
- ② どのようにして閲覧等する？

39

【登記の閲覧等について】

2 どのようにして閲覧等する？

（登記の閲覧等の方法）

40

例えば・・・

抹消登記請求をする際、対象となる登記を特定するため、登記簿の閲覧が必要

【申請】

閲覧、証明書申請は書面(138条1項)

申請書

↓

詳しくは、チャート図へ

↑

【許可・発行】

閲覧の許可(139条2項)

証明書の発行(同条4項)

閲覧許可

証明書

138条1項 閲覧と証明書発行の申請は、書面で行う。
139条2項 閲覧の申請を受領したときは、登記官は申請人に対して遅滞なく3日以内に登記簿の閲覧を許可する。
4項 証明書発行申請書を受領したときは、登記官は申請人に対して遅滞なく3日以内に証明書を発行する。

41

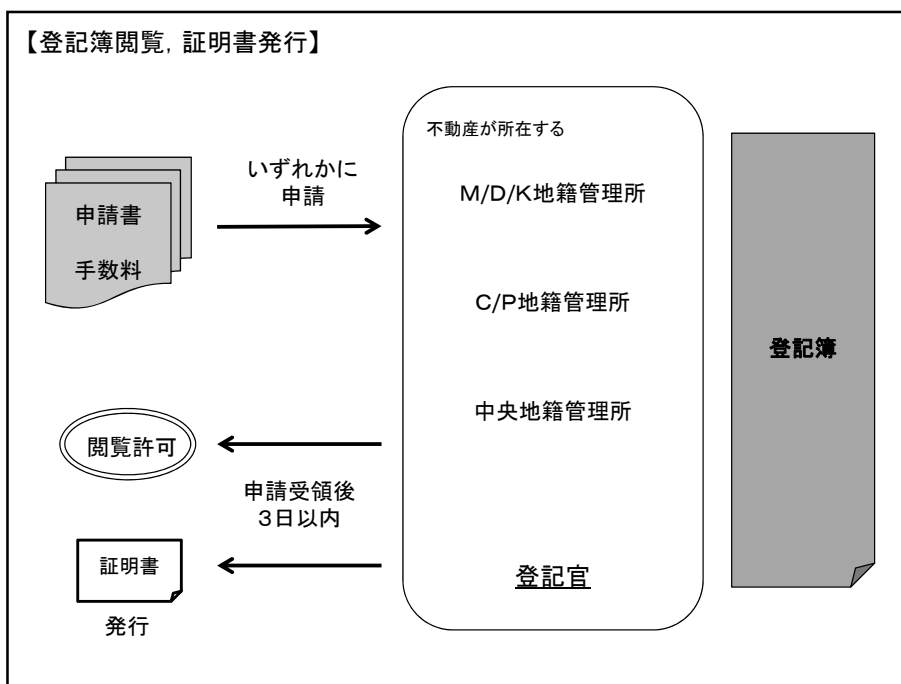
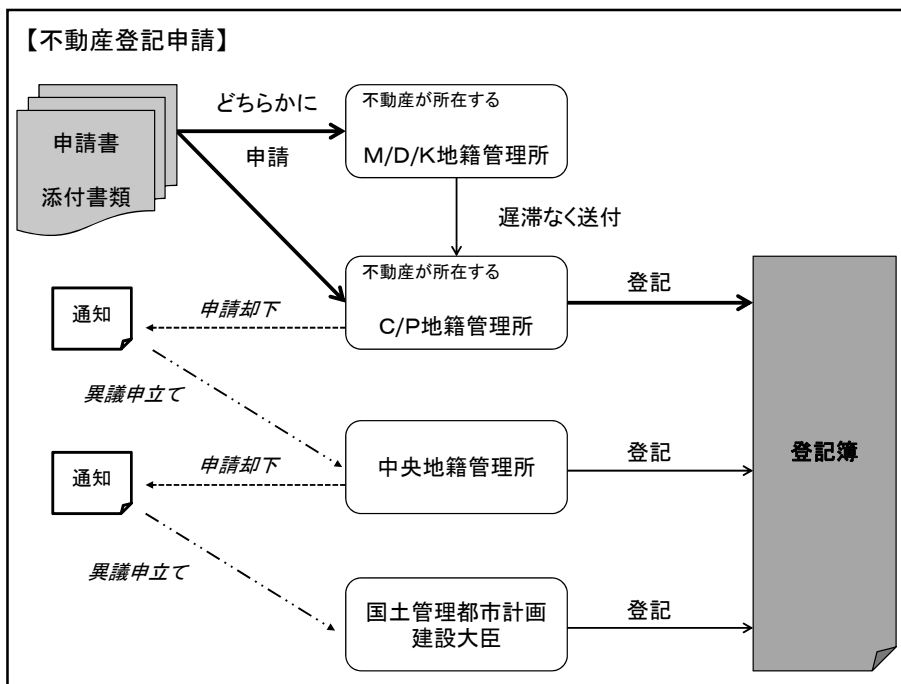
 

ありがとうございました。

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


4th Floor, Osaka Nakanoshima National Government Building,
1-1-60 Fukushima, Fukushima-ku, Osaka City 553-0003
Phone: 81-6-4796-2153 Fax: 81-6-4796-2157
E-mail: icdmoj@moj.go.jp

42



登記に関する事件類型別

「求める判決」「主文」の基礎 1



法務省 法務総合研究所 国際協力部
法務教官 内山 淳

1

【紹介する事件類型】

1 契約に基づく移転登記請求

基本 2 抹消登記請求

応用 3 離婚による財産(不動産)分割請求

4 遺産分割に基づく登記請求

2

【留意点】

× 記載例を暗記するだけ
↓
初めての事例に対処できない

○ 記載例の理由を理解する
↓
初めての事例でも対処できる
登記に適した判決になる

3

【紹介する事件類型】

1 契約に基づく移転登記請求

2 抹消登記請求

3 離婚による財産(不動産)分割請求

4 遺産分割に基づく登記請求

4


【事例1】

売買 (錯誤取消し)

5

事例1

土地の売買



A → B

場所 ブノンベン市
ブンケンコン1区
広さ 600㎡
契約日 2013年1月29日
代金 60万ドル

所有権
登記

代金

6

事例1

土地の売買

A → B

勘違いだから、契約を取り消す！
移転登記には、協力しない！

7

事例1

土地の売買

A → B

それはおかしい！
移転登記に協力しないで！

8

事例1

A

B

訴えます！
(移転登記請求)

9

事例1

A

B

Bの勝ち！

10

【求める判決／主文】

被告は、原告に対し、別紙物件目録記載の土地について、2013年1月29日付け売買を原因とする所有権全部移転登記手続をせよ。

11

分解してみると・・・

- 1 「被告は」
- 2 「原告に対し」
- 3 「別紙物件目録記載の土地について」
- 4 「2013年1月29日付け売買を原因とする」
- 5 「所有権全部移転登記手続をせよ」

12

1 「被告は」

〈理由〉

登記は、
「主文」(民訴法189 I ⑥)に基づいて行う
(民訴法共同省令2 II, 40)

↓ そのため
裁判所は、「主文」に、
「登記するのに適した内容」を記載する必要あり
その前提として、当事者も、「求める判決」(民訴法75 II ②)に、
「登記するのに適した内容」を記載する必要あり
↓

13

1 「被告は」

↓
「登記するのに適した内容」というのは、
「登記申請するときに必要な情報」ということ

↓
「登記申請するときに必要な情報」の1つは、
「登記義務者」(民法共同省令26)

↓ そこで
「登記義務者」としての「被告は」の記載が必要

14

2 「原告に対し」

〈理由1〉

「登記申請するときに必要な情報」の1つは、
「登記権利者」(前記1, 民法共同省令26)

↓ そこで
「登記権利者」としての「原告」の記載が必要

15

2 「原告に対し」

〈理由2〉

登記に関する訴訟は、共同申請に応じない相手に対し、
登記申請という「意思表示」を求める訴訟

↓ そのため
「意思表示」が、
誰から「誰に対して」のものであるかを示すべき

↓ そこで
「に対し」との記載が必要

16

3 「別紙物件目録記載の土地について」

〈理由〉

「登記申請するときに必要な情報」の1つは、
「不動産の表示」(前記1, 民法共同省令26)

↓ 具体的には
所有権移転登記の場合、
「土地の所在」「地番もしくは権利証番号」(民法共同省令28e)
※別紙として、物件目録を作成した方が分かりやすい

↓ そこで
「別紙物件目録記載の土地について」との不動産特定のための
記載が必要

17

物件目録の例 (カンボジア)

※登記簿の記載を参考にした。

物件目録

Province/City名
District/Khan名
Commune/Sangkat名
Village名

(権利証番号)
Parcel番号
所有者名

18

物件目録の例（日本）

※登記簿の「土地の表示」欄に従った。

物件目録

所在 大阪市福島区福島1丁目
地番 1番60
地目 宅地
地積 123.45㎡

19

4 「2013年1月29日付け売買を原因とする」

〈理由〉

「登記申請するときに必要な情報」の1つは、
「登記申請の原因およびその日付」
(前記1, 民法共同省令26, 28b)

↓ そこで

「2013年1月29日付け売買を原因とする」との登記原因の記載が必要

20

5 「所有権全部移転登記手続をせよ」

〈理由1〉

「登記申請するときに必要な情報」の1つは、
「登記申請の目的」(前記1, 民法共同省令26, 28a)

↓ そこで

「所有権全部移転登記」との登記目的の記載が必要

21

5 「所有権全部移転登記手続をせよ」

〈理由2〉

「登記」つまり登記簿への記載は、被告ではなく、登記官が行う
(民法共同省令6)
被告ができるのは、「登記手続」つまり登記申請にとどまる
(民法共同省令10)

↓ そこで

「登記」せよではなく、「登記手続」をせよとの記載が必要

22

5 「所有権全部移転登記手続をせよ」

〈理由3〉

登記申請は、共同申請が原則(民法共同省令10 I)

↓ 例外として

登記義務者が登記申請に協力しない場合に、
「登記手続を命じる、執行名義たる、確定判決・決定」があるとき
には、単独申請できる(同 II)

登記訴訟の「確定判決」は、その典型例

↓

23

5 「所有権全部移転登記手続をせよ」

↓ また

「登記手続を命じる」ものなので、
「給付」判決(『民事訴訟法要説』第3編第3節第1-1)

↓ したがって

「確定した給付判決」に当たる(民法350 II ①)

↓ そこで

登記手続を「せよ」との給付判決を示す記載が必要

24

Q1 仮執行宣言(民訴法196)を付けないのか？

A1 付けられない

- 登記訴訟は、登記申請という意思表示を求める訴訟
- 判決確定の時に意思表示をしたものとみなす(民訴法529)
- 判決確定以前には、「仮に」登記申請という意思表示をしたものとするは、条文上、認められない
- 仮に執行するという仮執行宣言は付けられない

25

Q2 「Aが所有者である。」との記載例は、適切か？

A2 不適切

- 「求める判決／主文」には、「登記するのに適した内容」を記載する必要あり
- 「Aが所有者である。」との記載は、何ら給付を命じていないので、確認判決
- 確認判決は、執行名義とならない(民訴法350Ⅱには、確認判決は列挙されていない)
- 単独申請できるのは、登記手続を命じる「執行名義たる」確定判決・決定である(民法共同省令10Ⅱ)
- 設問の記載例では、執行名義にならず、登記ができないので、不適切

26

Q3 「登記官は、登記せよ。」との記載例は、適切か？

A3 不適切

- 「求める判決／主文」には、「登記するのに適した内容」を記載する必要あり
- 登記訴訟は、登記義務者の意思表示を求める訴訟で、確定判決により、意思表示をしたものとみなす
- 登記官は、登記義務者ではなく、意思表示をする者でもない
- 設問の記載例では、意思表示をしたものとみなすことはできず、登記ができないので、不適切

27

【紹介する事件類型】

- 1 契約に基づく移転登記請求
- 2 抹消登記請求
- 3 離婚による財産(不動産)分割請求
- 4 遺産分割に基づく登記請求

28

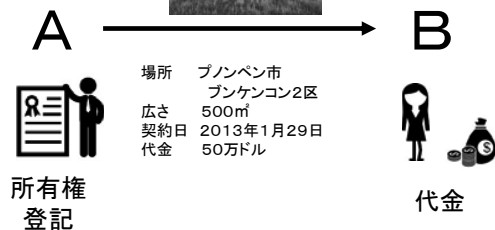
【事例2】

売買 (詐欺取消し)

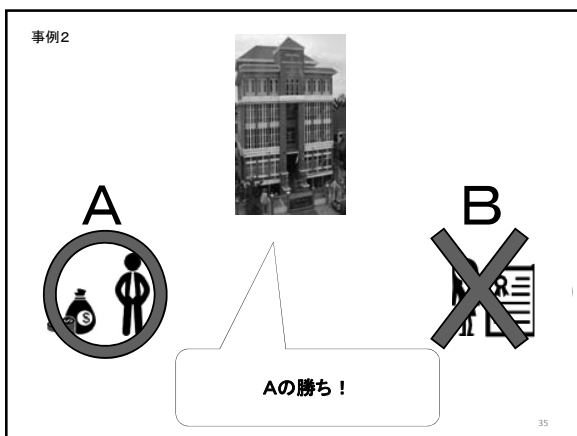
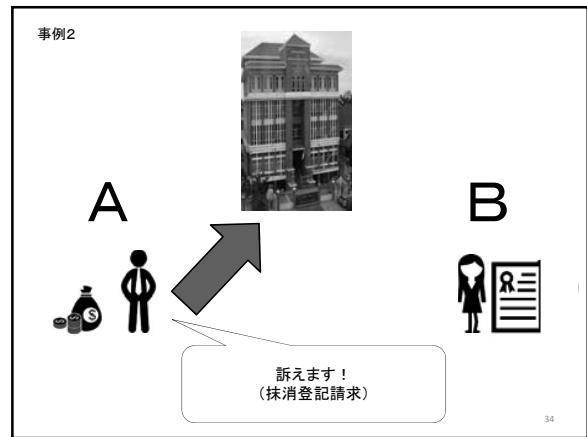
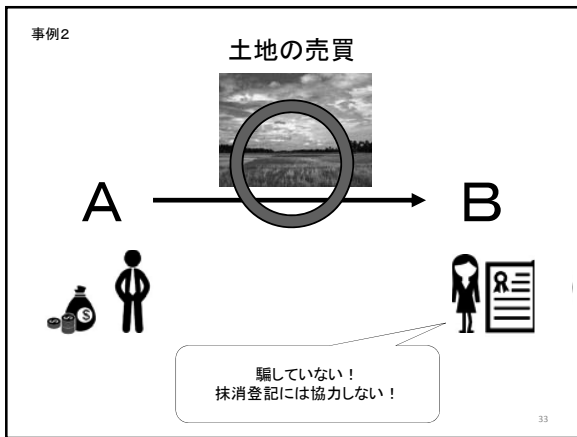
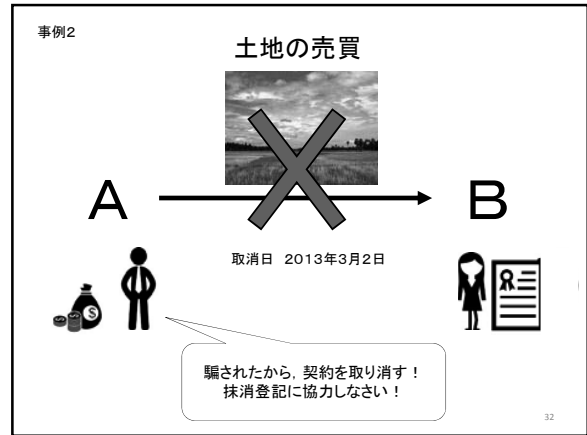
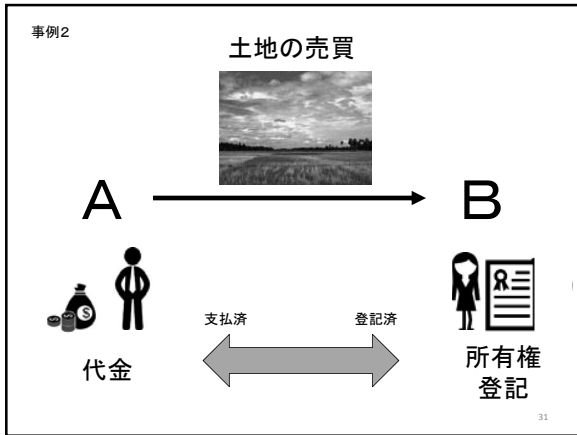
29

事例2

土地の売買



30



【求める判決／主文】

被告は、原告に対し、別紙物件目録記載の土地について、別紙登記目録記載の所有権移転登記に関し、2013年3月2日付け売買の取消しを原因とする抹消登記手続をせよ。

36

分解してみると…

- 1 「被告は」
- 2 「原告に対し」
- 3 「別紙物件目録記載の土地について」
- 4 「別紙登記目録記載の所有権移転登記に関し」
- 5 「2013年3月2日付け売買の取消しを原因とする」
- 6 「抹消登記手続をせよ」

37

1 「被告は」

2 「原告に対し」

3 「別紙物件目録記載の土地について」

※引用条文:民法共同省令28e → 31d

↓
いずれも【事例1】と同じ

38

4 「別紙登記目録記載の所有権移転登記に関し」

〈理由〉

抹消登記をするためには、
抹消対象となる登記を特定する必要あり
※別紙として登記目録を作成した方が分かりやすい。

↓ そこで
「別紙登記目録記載の所有権移転登記について」との登記を特定する記載が必要

39

登記目録の例(カンボジア)

※登記簿の記載に従った。

登記目録
地籍管理所名 (Provinceレベル)
登記原因
その他登記事項

40

登記目録の例(日本)

※登記簿の「所有権に関する事項」欄に従った。

登記目録
大阪法務局平成27年2月3日受付 第100号所有権移転 原因 平成27年1月10日付け売買 所有者 東京都千代田区霞ヶ関1丁目1番1号 法務一郎

41

5 「2013年3月2日付け売買の取消しを原因とする」

※登記原因:売買 → 売買の取消し

日付: 契約日 → 取消日

引用条文:民法共同省令28b → 31b

↓
【事例1】と同じ

42

6 「抹消登記手続をせよ」

〈理由〉

「登記申請するときに必要な情報」の1つは、
「登記申請の目的」(事例1, 民法共同省令26, 31a)

↓ そこで
「抹消登記」との記載が必要

「登記手続」→【事例1】〈理由2〉と同じ
「をせよ」 →【事例1】〈理由3〉と同じ

43



続きは、また明日！

44

登記に関する事件類型別

「求める判決」「主文」の基礎 2



法務省 法務総合研究所 国際協力部
法務教官 内山 淳

45

【紹介する事件類型】

- 1 契約に基づく移転登記請求
- 2 抹消登記請求
- 3 離婚による財産(不動産)分割請求
- 4 遺産分割に基づく登記請求

46

【事例3】

財産分割 (不動産)

47

事例3

土地の分割



A



所有権登記
A・B共有名義

B



離婚

場所 ブンベン市
ワットブン区

婚姻中に取得
→共有(民法973)

48

前提として...

当事者間で合意できた場合
土地 → B

AからBへの持分移転登記:原則どおり、「共同」申請
(民法共同省令10 I)

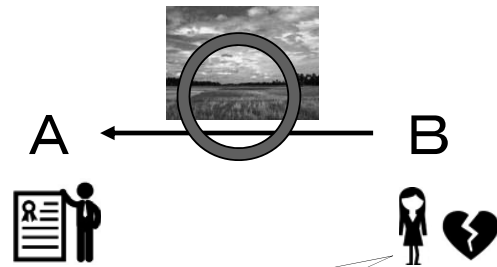
↓ しか
合意できているので、裁判所へ訴えを起す必要なし
=「求める判決／主文」の記載例は問題にならない

では、
当事者間で合意できなかった場合は？

49

事例3

土地の分割



貯金はあなたにあげるから、
土地は私に渡さない！
移転登記に協力しない！

50

事例3

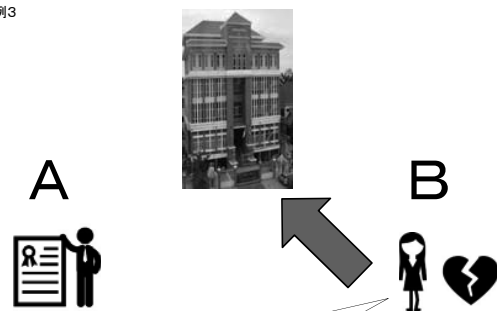
土地の分割



この土地は、渡せない！
持分移転登記にも協力しない！

51

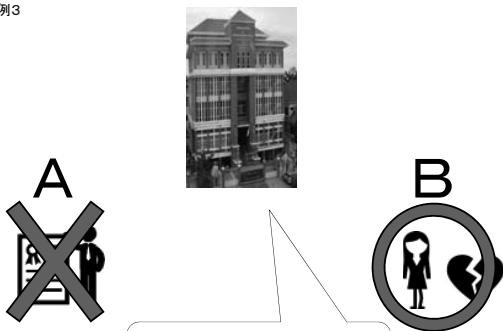
事例3



訴えます！
(離婚)

52

事例3



Bの勝ち！

53

【求める判決／主文】

- 1 別紙共有財産目録記載の土地を次のとおり分割する。
(1) 原告は、上記土地を取得する。
- 2 被告は、原告に対し、上記土地の2分の1の被告共有持分につき、財産分割を原因とする所有権共有持分全部移転登記手続をせよ。

主文1: 権利が変動したことを示す記載。
主文2: 給付判決であることを示す記載。

54

前半部分を分解してみると・・・

- 1 「別紙共有財産目録記載の土地を」
- 2 「次のとおり分割する」
-
- 3 「原告は」
- 4 「上記土地を取得する」

55

1 「別紙共有財産目録記載の土地を」

※物件目録 → 共有財産目録

引用条文：民法共同省令28e → 29e

↓

【事例1】と同じ

56

共有財産目録の例（カンボジア）

※登記簿の記載を参考にした。

共有財産目録（土地）

Province/City名
District/Khan名
Commune/Sangkat名
Village名

（権利証番号）
Parcel番号
所有者名
原告 共有持分1/2
被告 共有持分1/2

57

2 「次のとおり分割する」

〈理由〉

夫婦が婚姻中に取得した財産は、共有（民法973）

↓

離婚に伴う財産「分割を行う」（民法980Ⅱ）ことにより、
権利関係が変動する
（本件では、原告の単独所有になる）

↓ そこで

「次のとおり分割する」との分割による権利変動であることの
記載が必要

58

3 「原告は」

〈理由〉

「登記申請するときに必要な情報」の1つは、
「登記権利者」（事例1，民法共同省令26）

↓ そこで

「原告は」との記載が必要

59

4 「上記土地を取得する」

〈理由〉

財産分割（民法980）により、権利関係が変動する
（上記2）
本件では、共有だった権利関係が、Bの単独所有になる

↓ その結果

共同申請により、共有名義からB単独名義へ登記申請
できる（主文2）

↓ そこで

登記申請の前提として、
「上記土地を取得する」との記載が必要

60

後半部分を分解してみると・・・

- 5 「被告は」
- 6 「原告に対し」
- 7 「上記土地の2分の1の被告共有持分につき」
- 8 「財産分割を原因とする」
- 9 「所有権共有持分全部移転登記手をせよ」

61

5 「被告は」

6 「原告に対し」

↓

いずれも 【事例1】と同じ

62

7 「上記土地の2分の1の被告共有持分につき」

〈理由〉

「上記土地の」という不動産特定のための記載が必要

※引用条文: 民法共同省令28e → 29e

物件目録 → 共有財産目録(前掲)

↓

【事例1】と同じ

63

7 「上記土地の2分の1の被告共有持分につき」

↓ ただし、共有

「登記申請するときに必要な情報」の1つは、
「二人以上の権利者がいるときは、各々の持分」(民法共同省令26)

↓ そこで

「2分の1の被告共有持分につき」との共有持分特定のための記載も必要

64

8 「財産分割を原因とする」

〈理由〉

財産分割は、民法共同省令29bの登記原因に明記されていないが、「他の法令に定める原因」に当たると考えられる

↓

「登記申請するときに必要な情報」の1つは、

「登記申請の原因およびその日付」

(事例1, 民法共同省令26)

↓ そこで

「財産分割を原因とする」との登記原因の記載が必要

日付: 性質上なし

65

9 「所有権共有持分全部移転登記手をせよ」

※所有権: 妻(本判決による)

登記名義: 夫と妻の共有

〈理由〉

「登記申請するときに必要な情報」の1つは、
「登記申請の目的」(前記1, 民法共同省令26, 29a)

↓ そこで

「共有持分全部移転登記」との記載が必要

「登記手続」→ 【事例1】(理由2)と同じ

「をせよ」 → 【事例1】(理由3)と同じ

66

【紹介する事件類型】

- 1 契約に基づく移転登記請求
- 2 抹消登記請求
- 3 離婚による財産(不動産)分割請求
- 4 遺産分割に基づく登記請求

67

【事例4-1】



遺産分割

68

事例4-1



父の遺産

土地1


所有権登記

土地2





所有権登記

A 息子



B 娘



・2013年4月4日死去
 ・遺言なし
 ・母はすでに他界
 ・相続人2名(A, B)
 相続により取得
 →共有(民法1148 II)

69

前提として…

当事者間で合意した場合

土地1 → A
 土地2 → B

父名義からA, 父名義からBの各移転登記:
 いずれも単独申請(民法共同省令10 II)
 つまり, Bにとって, Aは登記義務者ではない



↓
 裁判所へ訴えを起す必要なし。
 =「求める判決/主文」の記載例は問題にならない。
 では、
 当事者間で合意できなかった場合は？

70



事例4-1

父の遺産


土地1


土地2

A



B




僕は、土地1がほしい


私も、土地1がほしい

71


事例4-1



A




B




申し立てます!
(遺産分割)

72

事例4-1




A



土地1は、Bに分割！

B



73

【求める判決／主文】

※判決→決定

別紙遺産目録記載の土地を次のとおり分割する。

(1) 原告は、上記土地を取得する。

※決定の根拠について
民事訴訟事件手続法3条1項
民法の規定により裁判所の権限に属する事項のうち、別表各項に掲げるものについては、裁判所は、他の法律に特別の定めがある場合のほか、本法の規定に従って裁判する。
2項 第1項の定める裁判は、決定によって行う。
別表5項17号 第1270条(裁判所による分割)第1項の規定による遺産の分割

74

分解してみると・・・

- 1 「別紙遺産目録記載の土地を」
- 2 「次のとおり分割する」

- 3 「原告は」
- 4 「上記土地を取得する」

75

- 1 「別紙遺産目録記載の土地を」
※共有財産目録→遺産目録
- 2 「次のとおり分割する」
※財産分割→遺産分割(民法1270Ⅱ)
- 3 「原告は」

↓

【事例3】と同じ

76

4 「上記土地を取得する」

〈理由〉

遺産分割(民法1270)により、権利関係が変動する(上記2)

本件では、共有だった権利関係が、Bの単独所有になる

↓ その結果

単独で、父名義からBへの登記申請できる

* その場合に申請書に記載する登記原因は遺産分割(民法共同省令26, 28b)

↓ そこで

登記申請の前提として、
「上記土地を取得する」との記載が必要

77

Q 離婚に伴う財産分割と同様に、遺産分割でも「移転登記手続をせよ」との記載は、不要か？

A 不要

→遺産分割による権利取得の効力は、相続開始時に遡る(民法1273Ⅰ)ので、共同相続人から権利を取得するわけではない(共同相続人は、登記義務者ではない)

→共同相続人の登記申請の意思表示を求める必要なし
登記を単独申請できる(民法共同省令10Ⅱ)

→設問の記載例は、不要

78

【事例4-2】

遺贈

79

事例4-2

父の遺産

土地2

土地3



所有権登記



所有権登記

遺贈

B妻



・2013年4月4日死去

遺贈：共同申請
(民法共同省令10Ⅱ「遺贈の場合は、
本条1項の規定に従って行う」)

C親友



80

事例4-2

父の遺産

土地2

土地3



遺贈

B



移転登記に協力してほしい！

その土地は渡せない！
移転登記にも協力しない！

C



81

事例4-2



B



訴えます！
(移転登記請求)

C

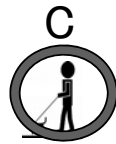


82

事例4-2



Cの勝ち！



83

【求める判決／主文】

被告は、原告に対し、別紙物件目録記載の土地について、2013年4月4日付け遺贈を原因とする所有権全部移転登記手続をせよ。

84

分解してみると・・・

- 1 「被告は」
- 2 「原告に対し」
- 3 「別紙物件目録記載の土地について」
- 4 「2013年4月4日付け遺贈を原因とする」
- 5 「所有権全部移転登記手をせよ」

85

1 「被告は」

2 「原告に対し」

3 「別紙物件目録記載の土地について」

4 「2013年4月4日付け遺贈を原因とする」

※登記原因: 売買 → 遺贈

日付: 契約日 → 相続時

5 「所有権全部移転登記手をせよ」

↓
いずれも 【事例1】と同じ

86



ありがとうございました。



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

4th Floor, Osaka Nakanoshima National Government Building,
1-1-60 Fukushima, Fukushima-ku, Osaka City 553-0003
Phone: 81-6-4796-2153 Fax: 81-4796-2157
E-mail: icdmsj@msoj.go.jp

87

2015年7月カンボジア現地セミナー

不動産強制執行と登記

2015年7月9日
 法務省 法務総合研究所
 国際協力部 教官 湯川 亮

講義の構成

1. 民事執行と不動産強制執行
2. 申立て及び差押え
3. 売却手続
4. 質疑応答

1

1 民事執行と不動産強制執行

2

1-1 民事執行の主な類型

- 強制執行
 - 金銭執行
 - 動産執行(384~401)
 - 債権等執行(402~416)
 - 不動産執行(417~453)
 - 非金銭執行
 - 物の引渡請求権の執行(524~526)
 - 代替執行(527)
 - 間接強制(528)
 - 意思表示の擬制(529)
- 担保権の実行(496~523)

3

1-2 民事執行制度の意義

1. 私法上の権利を
2. 国家機関により
3. 強制的に実現する手続

4

1-3-1 強制執行手続の特徴1

- 権利の判断機関と執行機関の分離
- 権利の判断機関
 - 権利の存否及び内容を判断
 - 権利関係を証明した形式的文書(執行名義)を作成(民訴法350条2項)
 - 強制執行によって権利を実現できる効力(執行力)が執行名義にあることを公証(執行文)(民訴法354条1項)

5

1-3-2 強制執行手続の特徴2

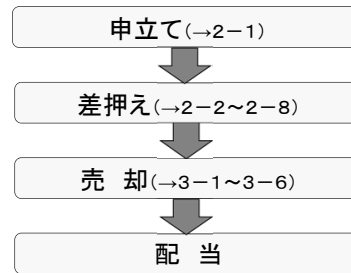
■ 権利の執行機関

- 権利関係について実質的な審査はしない
- 執行名義と執行文による形式的な判断

➡ 迅速な執行行為が可能に

6

1-4 不動産強制執行手続の流れ



7

2 申立て及び差押え

8

2-1-1 申立て

■ 管轄裁判所

- 所在地を管轄する始審裁判所(民訴法418条)
- 専属管轄(民訴法346条)

■ 申立書

- 申立ては書面による(民訴法349条1項)
- 目的不動産の表示等を記載(民訴法349条2項)

9

2-1-2 申立て(その2)

■ 添付書類

- 執行名義の執行力ある正本(民訴法349条2項)
- 不動産登記簿謄本等(民訴法417条3項)
* 債務者所有不動産であることの証明

■ 執行名義(民訴法350条)

- 確定した給付判決
- 仮執行宣言を付した給付判決
- 仮執行宣言を付した督促決定
- 確定判決と同一の効力を有する調書(和解調書等)
- その他

10

2-2 強制売却の開始決定

■ 開始決定の内容(民訴法419条1項)

- 強制売却手続の開始
- 不動産の差押え

■ 差押えの効力

- 目的不動産の処分禁止(民訴法431条)→3-3
差押登記後に、債務者が第三者に譲渡や担保権設定をし、その旨登記しても、その登記は強制売却手続との関係では無視され、強制売却手続は続行される。
- 債務者の利用は妨げられない(民訴法421条3項)

11

2-3-1 差押登記嘱託1

- 嘱託者: 裁判所書記官(民訴法420条1項)
- 嘱託時期: 開始決定後直ちに(同項)
 - 差押えの効力発生時期(民訴法421条2項)
 - a. 開始決定の債務者への送達時
 - b. 差押登記の時
 - 実務上はbを先にするのが望ましい
 - aが先にされると、差押え登記の前に、債務者が目的不動産を第三者に譲渡し、その者の所有権取得登記が先にされてしまう危険がある。

12

2-3-2 差押登記嘱託2

- 嘱託先
管轄登記機関(民事訴訟法に関する不動産登記共同省令[以下「省令」という。]7条)
= 首都/州の地籍局(省令4条, 2条1項)
- 提出書類(省令7条)
 - 不動産差押登記嘱託書→2-3-3
 - 強制売却開始決定正本

13

2-3-3 差押登記嘱託3

- 登記嘱託書の記載事項(省令7条, 5条)
 - ・ 主題
 - a. 不動産の特定
 - b. 所有権者の名前
 - c. 登記の目的
 - d. 原因
 - e. 執行債権者の名前
 - f. 執行債務者の名前
- ※書式は、ANNEX1を参照

14

2-4 差押登記

- 記載箇所(省令22条a)
 - 不動産の負担欄
- 記載事項(省令23条a)
 - 決定番号
 - 決定年月日
 - 執行裁判所名
 - リファレンス番号(Aj)
 - 強制売却開始決定により不動産所有権差押え
 - 刻印及び登記日

15

2-5 登記後の手続

- 地籍局(民訴法420条2項, 省令38条)
裁判所書記官に差押登記後の登記簿謄本を送付
- 裁判所書記官(省令39条)
送付された登記簿謄本の記載をチェック
必要に応じ、地籍局に対して更正の申請

16

2-6-1 差押登記の抹消嘱託1

- 要件(民訴法428条1項)
 - a. 強制売却申立ての取下げ
 - b. 強制売却手続の取消決定
- 嘱託者: 裁判所書記官(同項)
- 嘱託先: 首都/州の地籍局(省令8条, 4条, 2条1項)

17

2-6-2 差押登記の抹消嘱託2

■ 提出書類

- 不動産差押登記抹消嘱託書→2-6-3
- 以下の添付書類

■ 添付書類(省令8条)

- a. 取下書の謄本 or 取下調書の正本
- b. 確定証明を付した取消決定書の正本

18

2-6-3 差押登記の抹消嘱託3

■ 登記嘱託書の記載事項(省令8条, 5条)

- ・ 主題
 - a. 不動産の特定
 - b. 所有権者の名前
 - c. 登記の目的
 - d. 原因
 - e. 執行債権者の名前
 - f. 執行債務者の名前

※書式は, ANNEX2を参照

19

2-7 差押登記の抹消登記

■ 記載箇所(省令24条1項)

- 差押登記がされた場所と同一の「不動産の負担」欄

■ 記載事項(省令24条1項)

- 裁判所の○年○月○日付け第△△号所有権差押決定は,
 1. ●●裁判所の□年□月□日付け第××号強制売却手続取消決定(LR Aj***)により抹消する。
 2. 執行債権者の■年■月■日付け強制売却申立ての取下げにより抹消する。
- 刻印及び登記日

20

2-8 登記後の手続

■ 地籍局(省令38条)

裁判所書記官に登記後の登記簿謄本を送付

■ 裁判所書記官(省令39条)

送付された登記簿謄本の記載をチェック
必要に応じ, 地籍局に対して更正の申請

21

3 売却手続

22

3-1 売却条件

■ 評価書(民訴法430条)

評価人が以下の2点を記載

- I. 不動産の現況(形状や占有関係等)の調査結果
- II. 不動産の評価(これに基づき, 執行裁判所が最低売却価額を決定[民訴法432条])

■ 物件明細書(民訴法434条)

執行裁判所が以下の2点を記載

- I. 不動産の表示
- II. 売却後も存続する不動産上の権利及び仮処分の執行で売却によりその効力を失わないもの²³

3-2-1 入札による不動産売却の流れ

入札期日の決定(民訴法436条3項)

↓ 執行裁判所が、日時及び場所を指定

入札期日(民訴法439条)

↓ 執行官が、最高価買受申出人を決定

売却決定期日の決定(民訴法440条2項)

↓ 執行裁判所が、売却決定の期日を指定

売却決定期日(民訴法440条1項)

↓ 執行裁判所が、売却の許可・不許可を決定

24

3-2-2 入札による不動産売却の流れ (売却許可決定確定後のもの)

代金納付期限の決定(民訴法447条1項)

↓ 執行裁判所が指定

代金納付(民訴法447条1項)

↓ 買受人が、上記期限までに代金を納付
→ 所有権の移転(民訴法447条4項)

登記嘱託(民訴法448条)

裁判所書記官が、所管官庁に嘱託

25

3-3-1 登記嘱託の対象1 (民訴法448条1項)

1. 買受人の取得した権利の移転登記
Ex. 売却対象不動産の所有権
2. 売却により消滅した権利又は売却により効力を失った権利の取得に関する登記の抹消
3. 売却により効力を失った仮処分に関する登記の抹消
4. 差押え又は仮差押えの登記の抹消
→2~4については、431条を参照

26

3-3-2 登記嘱託の対象2 (売却後に消滅する権利～民訴法431条)

- 不動産上の権利で執行債権者の差押えに對抗できないもの(431条2項, 448条1項2号)
Ex1. 差押登記後の所有権移転
Ex2. 差押登記後に設定された抵当権
- 不動産に係る差押えの執行(431条3項前段, 448条1項4号)
差押えの目的は、不動産の強制売却→執行手続が売却にまで至れば、目的は達成

27

3-4-1 強制売却による所有権移転等登記嘱託1

- 嘱託者: 裁判所書記官(民訴法448条1項)
- 嘱託時期: 買受人の代金納付後(同項)
- 嘱託先: 首都/州の地籍局
(省令9条, 4条, 2条1項)

28

3-4-2 強制売却による所有権移転等登記嘱託2

- 提出書類(省令9条)
 - 不動産所有権移転等登記嘱託書→3-4-3
 - 売却許可決定正本(民訴法448条2項)
 - 買受人のIDカード又はパスポートの写し
 - 買受人が執行裁判所に対して代金を納付したことを証明する調書の正本

29

3-4-3 強制売却による所有権移転等登記嘱託3

■ 登記嘱託書の記載事項(省令9条, 5条)

- ・ 主題
- a. 不動産の特定
- b. 所有権者の名前
- c. 登記の目的
- d. 原因
- e. 執行債権者の名前
- f. 執行債務者の名前
- g. 買受人の特定

※書式は, ANNEX3を参照

30

3-5-1 強制売却による所有権移転登記の記載事項(省令25条1項a)

1. 買受人の名称
2. 買受人の出生日及び出生地
3. 買受人の父母の名称
4. 書面又は判決の略号
 - 第●●号売却許可決定及び買受人の○年○月○日付け××裁判所への代金納付(LR Aj△△号)により所有権移転
 - 刻印及び登記日

31

3-5-2 強制売却による各種抹消登記の記載(省令25条2~4項)

■ 所有権移転登記の抹消登記(2項)

- 記載場所
 - 当該移転登記が記載されている欄
- 記載事項
 - 第●●号売却許可決定及び買受人の○年○月○日付け××裁判所への代金納付(LR Aj△△号)により所有権移転登記抹消
 - 刻印及び登記日

■ 差押え等(3項, 4項)の抹消登記も同様

32

3-6 登記後の手続

- 地籍局(省令38条)
裁判所書記官に登記後の登記簿謄本を送付
- 裁判所書記官(省令39条)
送付された登記簿謄本の記載をチェック
必要に応じ, 地籍局に対して更正の申請

33

4 質疑応答

34

ご静聴ありがとうございました。



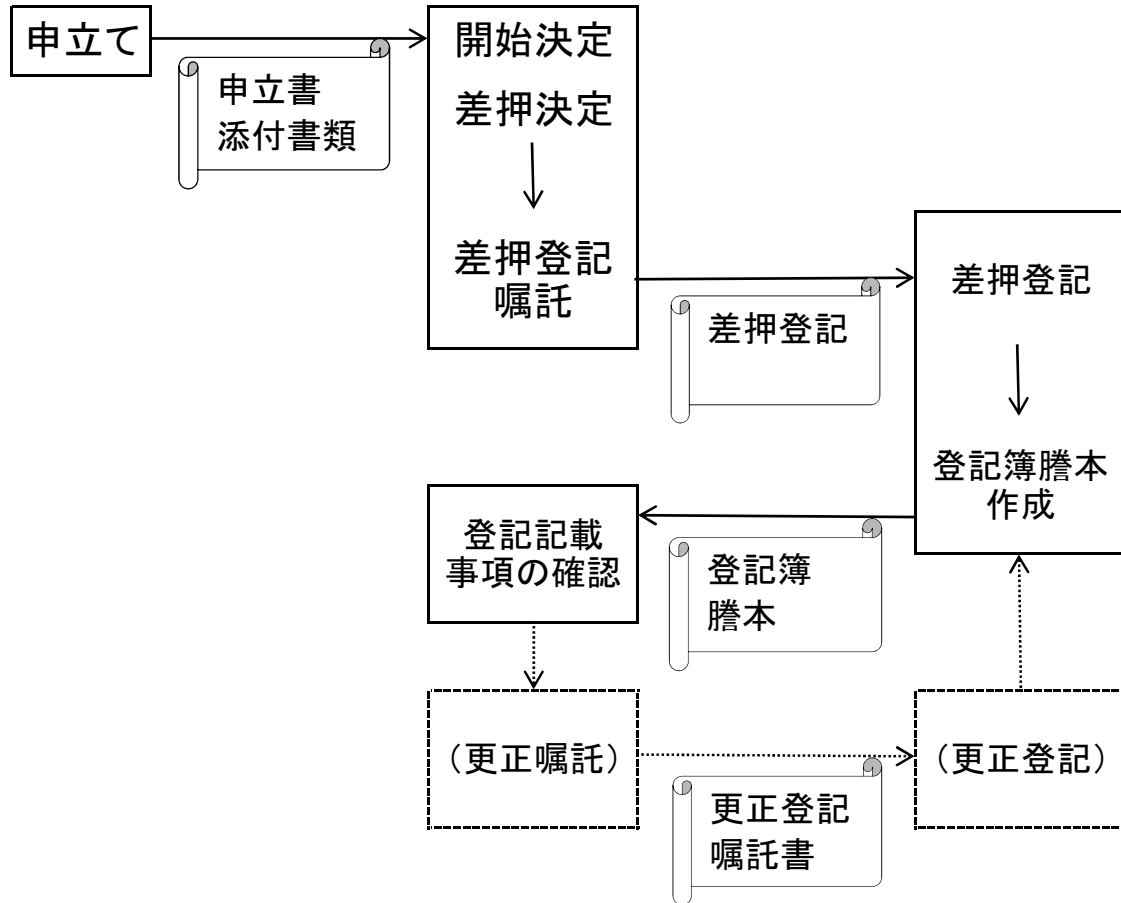
35

【申立てから差押登記】

<申立人>

<裁判所>

<地籍局>

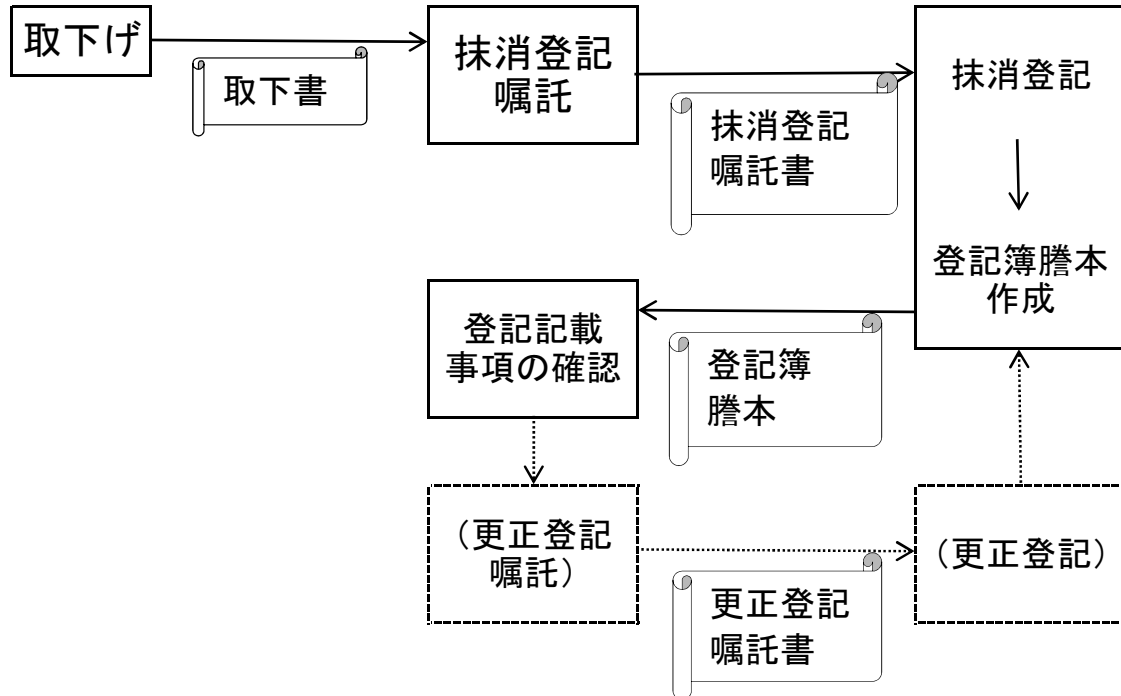


【申立ての取下げと登記】

<申立人>

<裁判所>

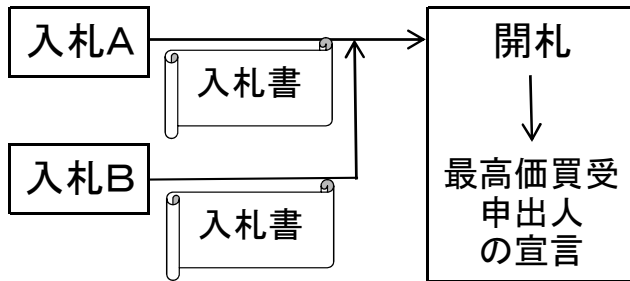
<地籍局>



【売却手続と登記】

<買受申出人>

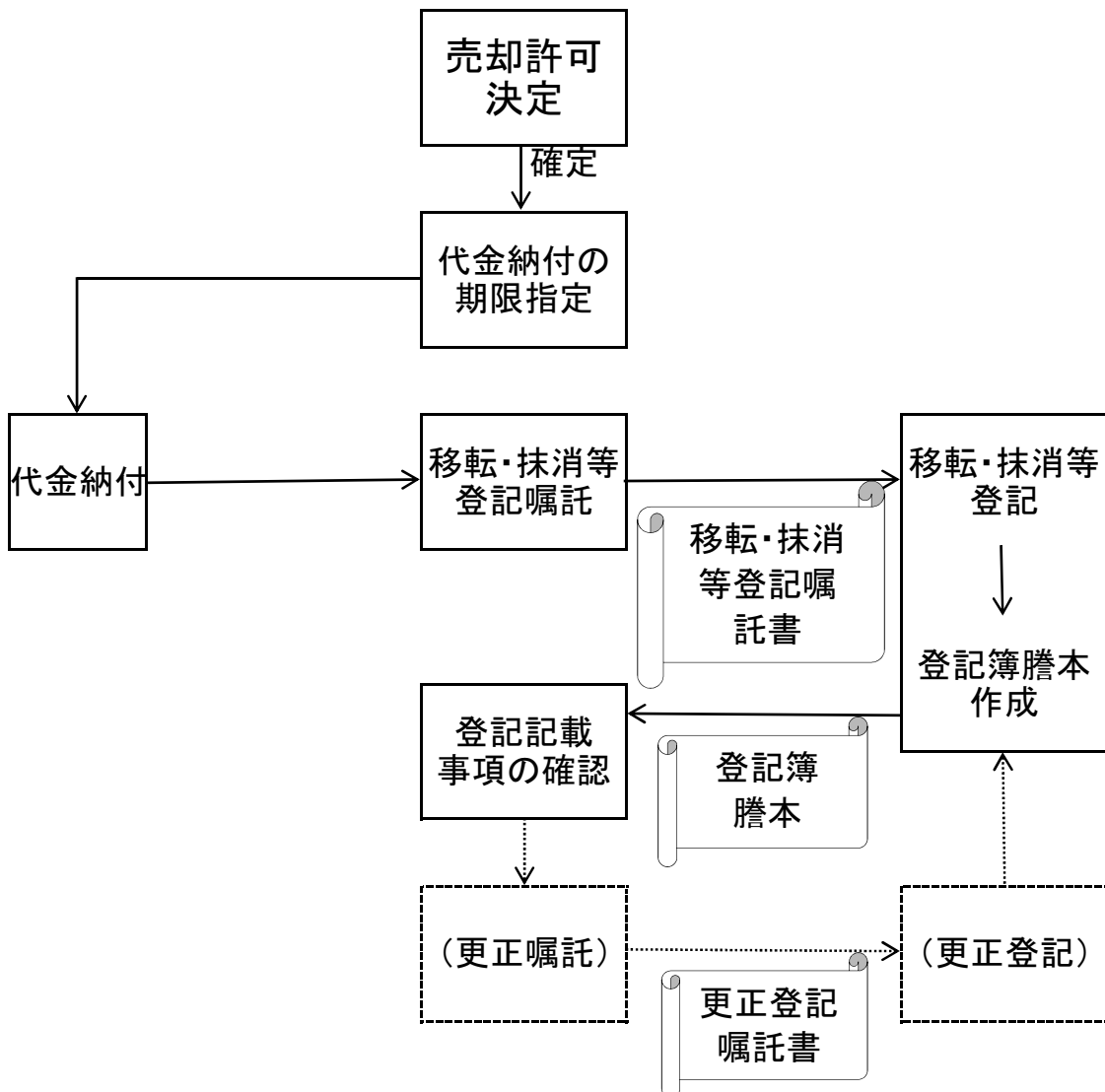
<執行官>



<買受人>

<裁判所>

<地籍局>



設 例

(以下は全て 2014 年の出来事である。)

Xは1000ドルをYに貸し付けたが、Yは弁済期到来後もこれを返還しなかった。

そこで、XはYを被告として、1000ドルの貸金返還を求める訴訟を提起し、「YはXに対して1000ドルを支払え。」という確定判決を得た。

しかし、その後もYは、貸金を返還する様子はない。

Yはプノンペン市内に土地 α を所有していたことから、Xは、先に得た確定判決に基づき、Yを相手方とする土地 α の強制売却手続をプノンペン始審裁判所に申し立てた。

その後、手続は以下の〔時系列1〕又は〔時系列2〕のように進化した。

なお、関係者等に関する情報は、以下の〔関連情報〕のとおりである。

〔時系列1〕

- 6月25日 強制売却手続の申立受理 (事件番号：C222)
- 7月 4日 強制売却開始決定・不動産差押決定 (決定番号：a222)
- 7月 5日 不動産差押の登記嘱託 (嘱託番号：e123)
- 9月12日 強制売却手続の申立て取下げ
- 9月15日 不動産差押登記の抹消嘱託 (嘱託番号：e345)

〔時系列2〕

- 6月25日 強制売却手続の申立受理 (事件番号：C222)
- 7月 4日 強制売却開始決定・不動産差押決定 (決定番号：a222)
- 7月 5日 不動産差押の登記嘱託 (嘱託番号：e123)
- 11月15日 入札期日→最高価買受人はZ
- 11月23日 強制売却許可決定 (Zへの売却許可) (決定番号：p222)
- 12月 3日 Zによる代金納付
- 12月 5日 強制売却による所有権移転登記等嘱託 (嘱託番号：e678)

〔関連情報〕

○プノンペン始審裁判所の 2014 年 C222 号事件担当者

裁判官：Feb, (Mar, Apr)

書記官：Jan

○土地 α

区画番号：abc123

住 所：321, Central Street, Phnom Penh

○X

生年月日：1977年7月7日

出生地：Gamma Commune

両親：父親F X，母親MX

住所：456, North Avenue, Phnom Penh

○Y

生年月日：1975年8月8日

出生地：Beta Commune

両親：父親F Y，母親MY

住所：789, South Avenue, Phnom Penh

○Z

生年月日：1970年5月1日

出生地：Delta Commune

両親：父親F Z，母親MZ

住所：123, West Avenue, Phnom Penh

Kingdom of Cambodia
Nation Religion King

.....Court of first instance
No.....
Month....Year....

....., Day...

Entrustment Letter for Registration of Immovable Attachment
(Article 7)

I,....., court clerk of.... court of first instance

To

**.....Department Director of Land Management, Urban Planning, Construction and
Cadastre (Capital/Provincial Cadastral Administration)**

Subject:.....(entrustment for registration of attachment of ownership or perpetual lease or usufruct).....

a- Description of the immovable, parcel number or title number:.....

Land

location:.....

a- Name of owner, perpetual lease holder or usufructuary of the immovable

Address:.....

c- Purpose of registration: (Attachment of ownership or perpetual lease or usufruct) (over the immovable in item "a").

d- Grounds:(a ruling of commencement of compulsory sale, no.....dated Day..... Month..... Year..... and name of the court.....).

e- Name of a creditor in execution:.....
address:.....

f- Name of a debtor in execution:.....
address:.....

Attached documents:

An authenticated copy of a ruling of commencement of compulsory sale, no... dated Day..... Month..... Year..... and name of the court.....

Signature and seal

Name of Court clerk

Kingdom of Cambodia
Nation Religion King

.....Court of first instance
No.....
Year...

....., Day... Month...

**Entrustment Letter for Deregistration of Immovable Attachment
(Article 8)**

I,....., court clerk of..... court of first instance

To

.....**Department Director of Land Management, Urban Planning, Construction and
Cadastre (Capital/Provincial Cadastral Administration)**

Subject:(entrustment for deregistration of attachment of ownership or
perpetual
lease or usufruct).....

a- Description of the immovable, parcel number or title number.....

Land location:.....

b- Name of owner, perpetual lease holder or usufructuary of the immovable

.....
address:.....

c- Purpose of registration:(deregistration of attachment of
ownership or
perpetual lease or usufruct)..... (over the immovable in item "a").

d- Grounds:

.....
- (A motion for compulsory sale was withdrawn dated Day..... Month.....
Year.....
.....of name.....); or

- (A ruling canceling the proceedings of compulsory sale, no...dated Day.....
Month..... Year..... and Day..... Month..... Year..... when a ruling comes into effect and
name of the court.....).

e- Name of a creditor in execution.....
address:.....

f- Name of a debtor in execution:.....
address:.....

Attached documents:
(A court clerk shall attach the relevant documents)

Signature and seal

Name of Court clerk

Kingdom of Cambodia
Nation Religion King

.....Court of first instance
No.....
Year.....

....., Day.... Month....

**Entrustment Letter for Registration of Transfer of Ownership or Perpetual Lease or
Usufruct
(Article 9)**

I,....., court clerk of..... court of first instance

To

**.....Department Director of Land Management, Urban Planning, Construction and
Cadastre (Capital/Provincial Cadastral Administration)**

Subject: Entrustment for registration
of.....

- 1- (transfer of ownership, perpetual lease or usufruct acquired by the purchaser);
or
2- (deregistration of acquisition of rights extinguished by the sale or rights
lapsed by the sale);
3- (deregistration of provisional disposition lapsed by the sale); or
4- (deregistration of attachment or provisional attachment).

a- Description of the immovable, parcel number or title number.....
Land location:.....

**b- Name of owner, perpetual lease holder or usufructuary of the
immovable**.....
address:.....
.....

c- Purpose of registration:(transfer of ownership, perpetual lease or
usufruct).....
..... by compulsory sale to name..... (and deregistration of attachment
by a ruling of commencement of compulsory sale, no....., dated Day..... Month.....
Year..... of thecourt or deregistration of provisional attachment or provisional
disposition by a ruling, no....., dated Day..... Month..... Year.....of
thecourt over the item "a") .

d- Grounds:
.....
- (A ruling permitting sale, no..., dated Day.... Month.... Year... and name of the
court)
- (A purchaser paid the proceeds to the court..... on Day.... Month.....
Year.....)

**e- Name of a creditor in
execution**.....
address:.....
.....

f- Name of a debtor in execution:.....
address:.....
.....

g- Identification of a purchaser:.....
- (Date and place of birth of a purchaser:.....)
- (Address of a purchaser:.....)
- (Parents' names of a purchaser:.....)

Attached documents:
- An authenticated copy of a ruling permitting sale
- A copy of ID card or passport of a purchaser
- An authenticated copy of a protocol certifying that a purchaser already paid the purchase price to the execution court

Signature and seal

Name of Court clerk

SAMPLE

Kingdom of Cambodia
Nation Religion King

Phnom Penh Court of First Instance
No e123

July 05, 2014

Entrustment Letter for Registration of Immovable Attachment
(Article 7)

I, **Jan**, court clerk of Phnom Penh Court of First Instance

To

Phnom Penh Capital **Department Director of Land Management, Urban Planning,
Construction and Cadastre**

Subject: Entrustment for registration of attachment of ownership

a- Description of the immovable, parcel number abc123

Land location: 321 Central Street, Phnom Penh

b- Name of owner of the immovable Y

Address: 789 South Avenue, Phnom Penh

c- Purpose of registration: Attachment of ownership over the immovable in item "a".

d- Grounds: A ruling of commencement of compulsory sale, no a222 dated July 04, 2014, Phnom Penh Court of First Instance.

e- Name of a creditor in execution. X

Address: 456 North Avenue, Phnom Penh

f- Name of a debtor in execution: Y

Address: 789 South Avenue, Phnom Penh

Attached documents:

An authenticated copy of a ruling of commencement of compulsory sale, no a222 dated July 04, 2014, Phnom Penh Court of First Instance

Jan 

Kingdom of Cambodia
Nation Religion King

Phnom Penh Court of First Instance
 No e345

September 15, 2014

Entrustment Letter for Deregistration of Immovable Attachment
(Article 8)

I, **Jan**, court clerk of Phnom Penh court of first instance

To

Phnom Penh Capital **Department Director of Land Management, Urban Planning,
 Construction and Cadastre**

Subject: entrustment for deregistration of attachment of ownership

a- Description of the immovable, parcel number abc123

Land location: 321 Central Street, Phnom Penh

b- Name of owner of the immovable Y

Address: 789 South Avenue, Phnom Penh

c- Purpose of registration: deregistration of attachment of ownership over the immovable in item "a"

d- Grounds:

- (A motion for compulsory sale was withdrawn dated September 12, 2014 of name X)

e- Name of a creditor in execution. X

Address: 456 North Avenue, Phnom Penh

f- Name of a debtor in execution: Y

Address: 789 South Avenue, Phnom Penh

Attached documents:

A copy of the motion which is certified as duly copied from the original by a court clerk.

Jan 

**Kingdom of Cambodia
Nation Religion King**

Phnom Penh Court of First Instance
No e678

December 05, 2014

**Entrustment Letter for Registration of Transfer of Ownership
(Article 9)**

I, **Jan** court clerk of **Phnom Penh** Court of First Instance

To

**Phnom Penh Capital Department Director of Land Management, Urban Planning,
Construction and Cadastre**

Subject: Entrustment for registration of transfer of ownership and deregistration of attachment

a- Description of the immovable, parcel number abc123

Land location: 321 Central Street, Phnom Penh

b- Name of owner of the immovable Y

Address: 789 South Avenue, Phnom Penh

c- Purpose of registration: transfer of ownership by compulsory sale to Z and deregistration of attachment by a ruling of commencement of compulsory sale, no a222, dated July 04, 2014 of the Phnom Penh Court of First Instance over the item "a").

d- Grounds:

- (A ruling permitting sale, no p222, dated November 23, 2014, Phnom Penh Court of First Instance)
- (A purchaser paid the proceeds to Phnom Penh Court of First Instance on December 03, 2014)

e- Name of a creditor in execution. X

Address: 456 North Avenue, Phnom Penh

f- Name of a debtor in execution: Y

Address: 789 South Avenue, Phnom Penh

g- Identification of a purchaser: Z

- (Date and place of birth of a purchaser: May 01, 1970, Delta Commune)
- (Address of a purchaser: 123, West Avenue, Phnom Penh)
- (Parents' names of a purchaser: Father: FZ, Mother: MZ)

Attached documents:

- An authenticated copy of a ruling permitting sale
- A copy of ID card of a purchaser
- An authenticated copy of a protocol certifying that a purchaser already paid the purchase price to the execution court

Jan 

Capital/Province
Parcel No
Land Type

Municipality/District/Khan
Map sheet
Use

Commune/Sangkat
Method of Identifying Land
Type of Use

Village
Land Size
Acronym :

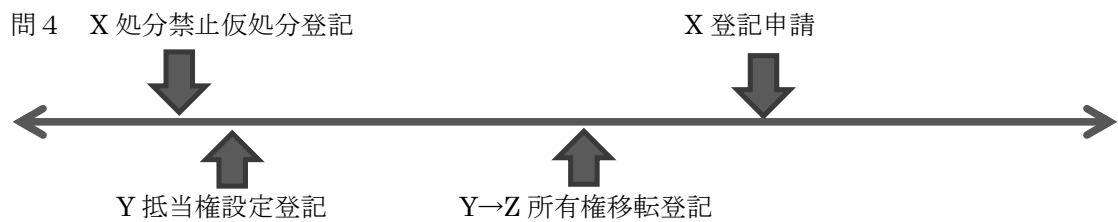
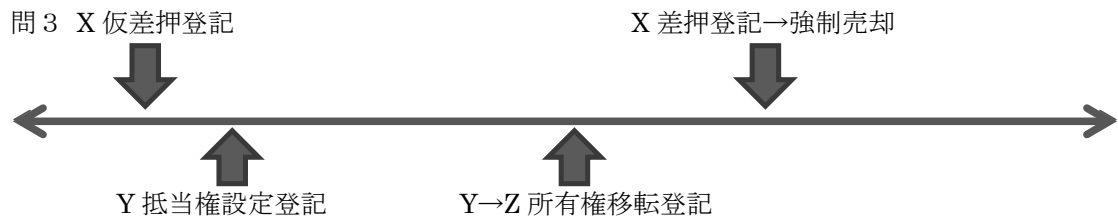
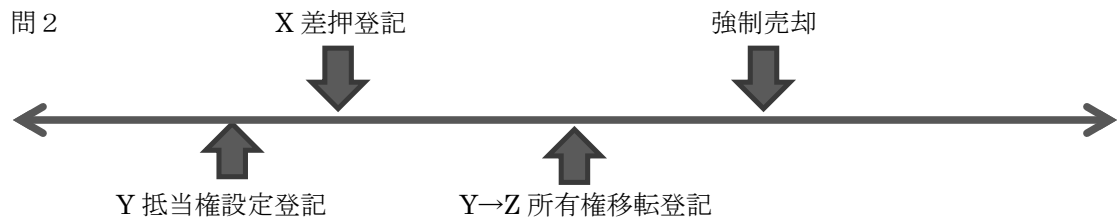
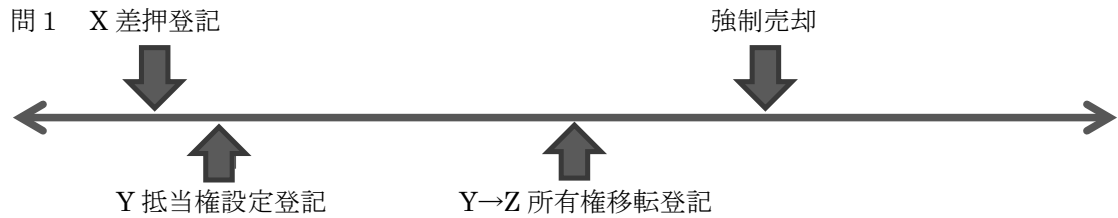
Road
m²

Right holder : R (single)

Immovable Owner's Civil Status		Change		
Name-Surname (Property Type)	Date and Place of Birth	History	Brief Inscription of Deed or Court's Judgment	Immovable Encumbrance
1 1. Y (Single)	2 08 Aug 1975 Beta Commune,	3 F: FY M: MY	4 R sells to Y, Letter dated May 05, 2004 LR.AC 001	5 6
				6 Others

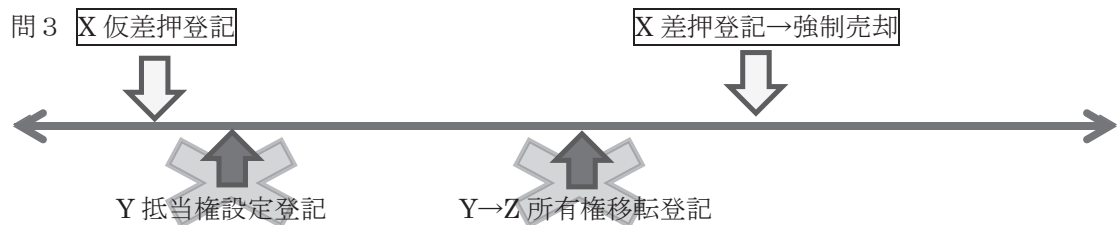
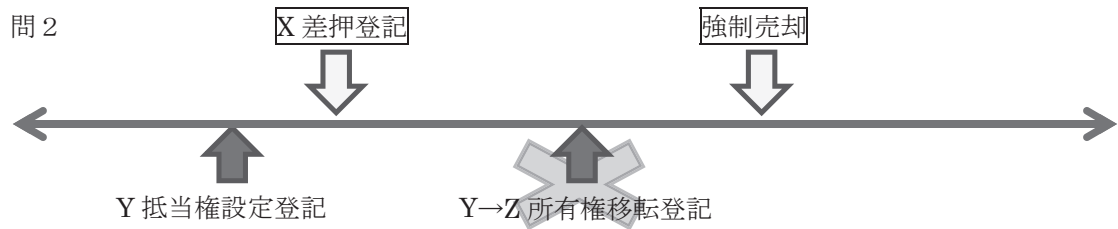
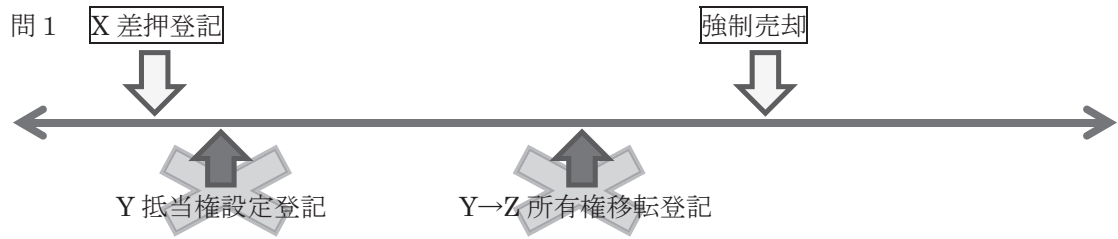
差押, 仮差押・処分禁止仮処分による「処分禁止」

【設例】債権者 X, 債務者 Y, 第三者 Z



差押, 仮差押・処分禁止仮処分による「処分禁止」

【回答】



2015年7月カンボジア現地セミナー

民事保全執行と登記

2015年7月10日
法務省 法務総合研究所
国際協力部 教官 湯川 亮

講義の構成

1. 民事保全制度
2. 申立て
3. 仮差押登記
4. 処分禁止の仮処分登記
5. 質疑応答

1

1 民事保全制度

2

1-1 民事保全の意義

- 判決による強制執行ができるようになるまでの間の仮の救済手段
- 民事保全制度の必要性

3

1-2 民事保全の主な種類

- 仮差押え(民訴法531条1号)
 - ～保全される権利は金銭債権
 - 不動産仮差押え
 - 動産仮差押え
 - 債権仮差押え
- 係争物に関する仮処分(民訴法531条2号)
 - ～保全される権利は非金銭債権
 - 処分禁止の仮処分(以下では不動産を前提とする)
 - 占有移転禁止の仮処分

4

1-3 民事保全手続の特徴

- 暫定性
 - 債務者に対する強制執行が可能になるまでの間の仮の救済措置
- 緊急性
 - 債務者が財産を散逸したり、目的物を第三者に移転してしまう前にしなければ意味がない
- 密行性
 - 債務者に知られないうちにするのが普通である

5

1-4 民事保全・訴訟・執行

- 民事保全
 - 保全決定手続(民訴法第七編第2章)
 - 保全執行手続(民訴法第七編第3章)
- 民事訴訟
- 民事執行

6

1-5 民事保全執行の特質

- 強制執行の規定の多くを準用(民訴法564条)
ただし、暫定性・緊急性・密行性という保全の特質に鑑み、
 1. 執行文の付与を要しない(民訴法562条1項)
 2. 保全執行期間(2週間)あり(同条2項)
 3. 債務者への保全命令送達前でも執行開始可能(同条3項)

7

2 申立て

8

2-1-1 保全決定手続の管轄裁判所

1. 本案の管轄裁判所
 2. 仮に差し押さえるべき物or係争物の所在地を管轄する始審裁判所(民訴法540条1項)
- 専属管轄(民訴法533条)

9

2-1-2 保全決定の申立て

- 申立書
 - 申立ては書面による(民訴法534条1号)
 - 記載事項→民訴法541条1項
 - ※目的不動産の表示を記載する?
(民訴法546条参照)
- 添付書類
 - 民訴法の規定は?
 - 対象不動産特定のために必要な書類は?

10

2-1-3 保全決定の主文

- 仮差押え
「債権者の債務者に対する別紙請求債権目録記載の債権の執行を保全するため、別紙物件目録記載の債務者所有の不動産は、仮に差し押さえる。」
- 処分禁止の仮処分
「債務者は、別紙物件目録記載の不動産について、譲渡並びに質権、抵当権及び賃借権の設定その他一切の処分をしてはならない。」

11

2-2-1 保全執行の申立て

- 管轄裁判所
 1. 仮差押え(民訴法567条2項)
 2. 処分禁止仮処分(民訴法570条, 567条2項)→ いずれの場合も, 保全決定をした裁判所
 - 専属管轄(民訴法533条)
- 申立書
 - 申立ては書面による(民訴法534条6号)
 - 記載事項→民訴法564条, 349条2項
- 添付書類

12

2-2-2 保全執行の方法

- 仮差押え
仮差押えの登記をする(民訴法567条1項)
- 処分禁止の仮処分
処分禁止の登記をする(民訴法570条, 567条1項)

13

3 仮差押登記

14

3-1-1 仮差押登記嘱託1

- 嘱託者: 裁判所書記官(民訴法567条3項)
- 保全執行の効力発生時期
仮差押登記時
→ 嘱託は, 執行申立て後速やかに行うのが望ましい

15

3-1-2 仮差押登記嘱託2

- 嘱託先
管轄登記機関(民事訴訟法に関する不動産登記共同省令[以下「省令」という。]16条)
= 首都/州の地籍局(省令4条, 2条1項)
- 提出書類(省令16条)
 - 不動産仮差押登記嘱託書→3-1-3
 - 仮差押決定正本

16

3-1-3 仮差押登記嘱託3

- 登記嘱託書の記載事項(省令16条, 5条)
 - ・ 主題
 - a. 不動産の特定
 - b. 所有権者の名前
 - c. 登記の目的
 - d. 原因
 - e. 債権者の名前
 - f. 債務者の名前
- ※書式は, ANNEX12を参照

17

3-2 仮差押登記

- 記載箇所(省令32条a)
 - 不動産の負担欄
- 記載事項(省令32条a)
 - 決定番号
 - 決定年月日
 - 執行裁判所名
 - リファレンス番号(Aj)
 - 仮差押決定により不動産所有権仮差押え
 - 刻印及び登記日

18

3-3 登記後の手続

- 地籍局(民訴法567条4項, 420条2項, 省令38条)
裁判所書記官に仮差押登記後の登記簿謄本を送付
- 裁判所書記官(省令39条)
送付された登記簿謄本の記載をチェック
必要に応じ, 地籍局に対して更正の申請

19

3-4-1 仮差押登記の抹消嘱託1

- 要件(省令17条, 民訴法567条4項, 428条1項)
 - a. 仮差押決定申立ての取下げ
 - b. 仮差押決定執行申立ての取下げ
 - c. 仮差押決定執行の取消決定の効力発生
- 嘱託者: 裁判所書記官(同項)
- 嘱託先: 首都/州の地籍局(省令17条, 4条, 2条1項)

20

3-4-2 仮差押登記の抹消嘱託2

- 提出書類
 - 不動産差押登記抹消嘱託書→3-4-3
 - 以下の添付書類
- 添付書類(省令17条)
 - a. 仮差押決定申立ての取下書の謄本 or 取下調書の正本
 - b. 仮差押決定執行申立ての取下書の謄本 or 取下調書の正本
 - c. 確定証明を付した執行取消決定書の正本

21

3-4-3 仮差押登記の抹消嘱託3

- 登記嘱託書の記載事項(省令17条, 5条)
 - ・ 主題
 - a. 不動産の特定
 - b. 所有権者の名前
 - c. 登記の目的
 - d. 原因
 - e. 債権者の名前
 - f. 債務者の名前
- ※書式は, ANNEX13を参照

22

3-5 仮差押登記の抹消登記

- 記載箇所(省令33条1項)
 - 仮差押登記がされた場所と同一の「不動産の負担」欄
- 記載事項(省令33条1項)
 - ●●裁判所の○年○月○日付け第△△号仮差押決定は,
 1. ●●裁判所の□年□月□日付け第××号仮差押執行取消決定(LR Aj * *)により抹消する。
 2. 債権者の■年■月■日付け仮差押決定申立ての取下げにより抹消する。
 3. 債権者の■年■月■日付け仮差押決定執行申立ての取下げにより抹消する。
 - 刻印及び登記日

23

3-6 登記後の手続

- 地籍局(民訴法567条4項, 420条2項, 省令38条)
裁判所書記官に登記後の登記簿謄本を送付
- 裁判所書記官(省令39条)
送付された登記簿謄本の記載をチェック
必要に応じ, 地籍局に対して更正の申請

24

4 処分禁止の仮処分登記

25

4-1-1 仮処分登記嘱託1

- 嘱託者:裁判所書記官(民訴法570条, 567条3項)
- 保全執行の効力発生時期
仮処分登記時
→嘱託は, 執行申立て後速やかに行うのが望ましい

26

4-1-2 仮処分登記嘱託2

- 嘱託先
管轄登記機関(省令20条)
=首都/州の地籍局(省令4条, 2条1項)
- 提出書類(省令20条)
 - 不動産仮処分登記嘱託書→4-1-3
 - 仮処分決定正本

27

4-1-3 仮処分登記嘱託3

- 登記嘱託書の記載事項(省令20条, 5条)
 - ・ 主題
 - a. 不動産の特定
 - b. 所有権者の名前
 - c. 登記の目的
 - d. 原因
 - e. 債権者の名前
 - f. 債務者の名前
- ※書式は, ANNEX17を参照

28

4-2 仮処分登記

- 記載箇所(省令36条a)
 - 不動産の負担欄
- 記載事項(省令36条a)
 - 決定番号
 - 決定年月日
 - 執行裁判所名
 - リファレンス番号(Aj)
 - 仮処分決定により不動産の処分を仮に禁止
 - 刻印及び登記日

29

4-3 登記後の手続

- 地籍局(民訴法567条4項, 420条2項, 省令38条)
裁判所書記官に仮処分登記後の登記簿謄本を送付
- 裁判所書記官(省令39条)
送付された登記簿謄本の記載をチェック
必要に応じ, 地籍局に対して更正の申請

30

4-4-1 仮処分登記の抹消嘱託1

- 要件(省令21条, 民訴法570条, 428条1項)
 - a. 仮処分決定申立ての取下げ
 - b. 仮処分決定執行申立ての取下げ
 - c. 仮処分決定執行の取消決定の効力発生
- 嘱託者: 裁判所書記官(同項)
- 嘱託先: 首都/州の地籍局(省令17条, 4条, 2条1項)

31

4-4-2 仮処分登記の抹消嘱託2

- 提出書類
 - 不動産差押登記抹消嘱託書→4-4-3
 - 以下の添付書類
- 添付書類(省令21条)
 - a. 仮処分決定申立ての取下書の謄本 or 取下調書の正本
 - b. 仮処分決定執行申立ての取下書の謄本 or 取下調書の正本
 - c. 確定証明を付した執行取消決定書の正本

32

4-4-3 仮処分登記の抹消嘱託3

- 登記嘱託書の記載事項(省令21条, 5条)
 - ・ 主題
 - a. 不動産の特定
 - b. 所有権者の名前
 - c. 登記の目的
 - d. 原因
 - e. 債権者の名前
 - f. 債務者の名前
- ※書式は, ANNEX18を参照

33

4-5 仮処分登記の抹消登記

- 記載箇所(省令37条1項)
 - 仮処分登記がされた場所と同一の「不動産の負担」欄
- 記載事項(省令37条1項)
 - ●●裁判所の○年○月○日付け第△△号処分禁止の仮処分決定は,
 1. ●●裁判所の□年□月□日付け第××号仮処分執行取消決定(LR Aj * *)により抹消する。
 2. 債権者の■年■月■日付け仮処分決定申立ての取下げにより抹消する。
 3. 債権者の■年■月■日付け仮処分決定執行申立ての取下げにより抹消する。
 - 刻印及び登記日

34

4-6 登記後の手続

- 地籍局(民訴法567条4項, 420条2項, 省令38条)
裁判所書記官に登記後の登記簿謄本を送付
- 裁判所書記官(省令39条)
送付された登記簿謄本の記載をチェック
必要に応じ, 地籍局に対して更正の申請

35

5 質疑応答

36

ご静聴ありがとうございました。



37

質疑応答要旨

※以下の質疑応答時の条文は、特段の記載がない限り、カンボジア法。

【3月2日午前】

- ・当事者が外国にいる場合の申請手続は？
 - 共同省令には当事者が外国にいる場合の特則はない。
 - 理論的には、共同申請が原則。
 - 民法関連共同省令 26 条等に代理人による申請を前提とした規定があるから、代理人を使えばよい。
- ・精神障害者が当事者の申請手続は？
 - 基になる売買がきちんとできたかどうかを検討する必要がある。
 - 登記の場面では、民法 1104 条, 24 条 1 項本文の一般後見人を付して申請手続をすべき。
- ・所有権移転の証書を作成した 5～10 年後に死去。この証書は、遺贈として有効か？
 - 民法 1170 条の規定する遺言の要式を満たしていれば有効。
- ・不動産売買の登記をする場合、公正証書と納税証明を添付書類とできるか？
 - 公正証書については、売買の効力要件なので、必要。
 - 公正証書の意義は、民法適用法 9 条に規定。
- ・日本の登記簿の記載事項やサンプルは？
 - この後の講義で示すので参照されたい。
- ・遺言の受遺者は権利者か義務者か？
 - 権利者。
- ・被相続人（夫）が亡くなった場合、遺言後の権利証には、受遺者と相続人（妻）の両方の記載が必要か？
 - 権利証は権利を証明する書面。権利者たる受遺者のみを記載。
- ・カンボジアでは、未登記土地の登記が問題となっているが、日本での未登記土地についての最初の登記の手続は？
 - 土地家屋調査士などの専門家が調査・測量して作成した書類等を当事者又は代理人が提出して、各都道府県にある法務局又は地方法務局に登記申請し、その後所有権の保存登記をする。
 - 日本の場合、カンボジアのように、「キャピタル／プロビンス」「ディストリクト／カン」という行政区分に応じた 2 段階構造にはなっていない。
- ・AB 夫婦の間に子供 4 人（CDEF）。A が死亡、3 人の子供が相続放棄。相続人は、妻 B と残る 1 人の子供 F。妻の意思は、全財産を F に譲るといふもの。遺産には A 名義の土

地あり。

この場合、登記の方法は、①BとFが共有登記した後、BからFへの持分移転登記となるのか、②直接、F単独相続の登記となるのか？

→②。遺産分割の効力は、相続時に遡って生じる（民法1273条1項本文）から。

ただし、遺産分割協議書の添付は必要。

- ・移転登記訴訟の敗訴者が権利証を勝訴者に渡さない場合、どうするか？

（民法関連共同省令27条は、権利証を必要添付書類と規定している。）

→この場合、権利証の添付は不要。

民訴法関連共同省令40条が勝訴判決に基づく移転登記の必要書類として権利証を明示規定していない。（過去の南先生のコメントに同旨）。

- ・日本の実務はどうなっているか？

→カンボジアと同様に権利証の添付は不要。登記により新たな権利証が作成される。

なお現在は、権利証の制度は廃止されている。少なくとも、移転登記の執行手続において、権利証の引渡を求めるのは不可能。

※国土省次官によるコメント

権利証を無効とする手続（元々は、遺失、破損などを予定。）

→一定期間（30日間）「権利証を出して下さい」という公告。出てこなければ、（国土省が？）無効宣言。その後、新たな権利証を再発行し、登記簿に沿った新しい情報を全てそこに反映させる。

カンボジアでは、未だに権利証に高い信頼がある。¹

【3月2日午後】

- ・「登記官は、登記せよ。」という判決が出ることもあり、こう書かないと登記してくれないことがあるが、それでも書かないということか？

→今回のセミナーを聞いて、出席した登記官は、改めてくれると思う。

講義で説明したとおり、登記官は自らが判決の名宛人になっていないから、登記官に向けた主文は無意味である。そのことを早く広めるべき。

- ・給付判決確定後、原告は執行裁判所に執行申立てをすると共に、登記官にも移転登記申請をする必要があるのか？

→執行の問題なので、明日の午後以降の講義で対応。

- ・求める判決にどこまで記載するのか？

→共同省令には登記原因及び日付を記載とある。主文に基づいて登記をする観点から

¹ 抵当権を設定する際にも、権利証を提出することが求められ、抵当権者がその権利証を所持しておくことが多い。二番抵当権を設定する場合には、債務者は、一旦、権利証を返してもらい、権利証に二番抵当権を記載した上で、一番抵当権者に権利証を返すという運用がなされているとのことである。

は、主文には必要事項を全て記載すべき。条文に登記原因「及び」日付も記載する旨規定されている以上、主文には、登記原因のみでなく、その日付も記載すべき。

・登記関係訴訟で仮執行宣言を付けられない根拠は？

→民訴法 529 条。意思表示の効力は、判決確定後に生じるから。

なお、意思表示を求める判決も「給付」判決。給付判決というのは、一定の行為を命じるものであり、登記関係訴訟は、意思表示を求めることを内容とするから、給付判決に当たる。

ただ、「給付」という語感からは、物を渡すイメージが浮かぶので、違和感があるかもしれない。

・当事者が登記申請をしたが登記手続が完了する前に、当事者が意思表示の瑕疵を理由に原因契約を取り消した場合、移転登記をしてから抹消登記すべきか？

→登記完了前であれば、登記申請の取下げ（民法関連共同省令 88 条）ができる。既に移転登記をした場合は、抹消登記による。

・抹消登記に対する税金は？

→あり。ただ、移転登記に比べると安い。取消、無効、法定解除による抹消登記は無税²にする方向。

※国土省次官によるコメント

→抹消登記の税金については、現在、司法省、財政省、国土省で検討しているが結論は出ていない。

理論的には、民法 358 条で抹消原因となる取消しをする場合、取消しに遡及効があるとなれば、当初に遡って、移転登記の原因契約が存在しなかったことになるから、抹消登記の税金の支払は、不要となる。他方、取消しに遡及効がないとなれば、抹消登記の税金の支払は、必要となる。

→また、税金を回避するための便法として、合意解除するが、実体としては利益目的の再移転との場合もある。この場合には、解除後の抹消登記について課税すべきという意見もある。

・物件目録等の「目録³」は、判決に必ず添付しないとイケないのか？根拠規定はあるか？

→物件目録等について明示した規定はない。しかし、判決に添付した方が、登記官が登記する際に分かりやすい。

・A と B が 20 m²を共有。双方が合意して 10 m²を分筆の上、C に売却。その場合、共同省

² ここでいうカンボジアでの「税金」というのは、日本でいう登録免許税ではなく、「不動産取得税」。カンボジアでは、土地の売買に伴う移転登記手続では、地価評価額の 4% が取得税額となるとのこと。なお、移転登記でも抹消登記でも、税金とは別に、比較的安い定額の「手数料」が必要。

³ これまで「目録」については、クメール語でいろいろな訳語が使用されてきたが、いずれも長い単語で使いにくいので、今回、新たな訳語を付した。英語で言うなら、「annex」「appendix」に近い語である。

令に基づく登記申請は可能か

→共同省令には分筆に関する規定はない。

分筆後の土地売却については、共有物の持分譲渡として、民法関連共同省令に基づき持分移転登記をすればよい。

【3月3日午前】

・離婚訴訟における土地の財産分割で、当事者からは移転登記請求がなく、土地の引渡請求しかしなかったため、裁判所は、判決で、引渡請求についてのみ判断を示した（例えば、主文例は「別紙記載の土地を原告に引き渡せ。」など）。この場合、後日、この判決に基づいて移転登記申請ができるか？

→できない。上記主文は、講義で説明したとおり、登記に適した内容ではない。

本来なら、この場合、裁判所が当事者に対して適切に釈明をして、引渡しを求めているのか、移転登記を求めているのかを明確にすべき。

・夫名義の土地を離婚時に財産分割することで、妻に渡せるのか？

→実質的には夫婦共有で、形式的には夫名義の土地（ただし、夫婦共有財産は共有登記すべきなので、このような状態は本来適切ではない。）を、財産分割して妻に持分を与えることは可能。

他方、当該土地が夫の特有財産（例えば、婚姻前からの所有地など）の場合、財産分割の対象にはならない。財産分割の対象は、あくまでも夫婦共有財産。⁴

・夫婦が2つの土地を共有名義でいずれも共有していたところ、一方を夫名義、他方を妻名義にする合意ができた場合、所有権全部移転登記か共有持分移転登記か？

→共有持分移転登記。

・「別紙記載の土地をAのものとする。」という判決をされた場合、移転登記はできるか？

→登記に適した主文ではないから、判決に基づく移転登記手続は不可。

登記をするためには、原則どおり、改めて移転登記請求をする。そして、適切な判決主文を得る必要がある。

・財産分割事件の判決後、被告が共同申請に応じるとして態度を改めた場合、登記原因は？

→合意による財産分割

・カンボジアの登記制度は、対抗要件主義か効力要件主義のいずれか？

→両面ある。

⁴ もしこの特有財産も考慮して財産分割をしたいとなると、かなり手続が煩雑になると思われる。すなわち、カンボジアで離婚訴訟をした場合、人訴又は非訟事件として手続が進むが、いずれも和解が認められていないので、夫の特有財産を含めた財産分割案による和解はできない。そこで、訴外で、夫の特有財産を含めた財産分割協議を成立させ、それと引き換えに、人訴又は非訟事件の申立てを取り下げるという方法により、夫の特有財産を財産分割の内容に反映させることになる。

※国土省次官による補足

→不動産の所有権移転の事案，未登記土地の登記の事案は，いずれも効力要件（民法，土地法）。他方，それ以外は，対抗要件。

- ・遺産分割の事案で，主文に「登記手続をせよ。」という記載がなかったのはなぜか？

→講義で説明したとおり，被相続人は死亡しており，他の相続人も登記義務者にならず，登記義務者が存在しない。遺産分割は，被相続人から直接権利を取得するもので，誰かに意思表示をせよと求める必要がない。

- ・実務では，「登記手続をせよ。」という判決だけでなく，「判決執行調書」もなければ登記してくれないが，そのような主文だけで良いのか？

→理論的には，判決執行調書は不要であり，上記は誤った運用。

※国土省次官から補足

→新民訴法適用前に出された司法省通達には，不動産所有権移転登記について判決執行調書を付すべきと記載されている。新民訴法適用後は，判決執行調書を求めない取扱いにしている。その周知が不十分だったのではないかと推測する。

新しい共同省令の普及が不足しているのだろうと思う。

- ・被相続人が他人と共有する土地の場合も，「登記手続をせよ。」という記載がない判決となるのか？

→なる。遺産分割の対象となるのは，被相続人の持分だけである。

他人の共有持分については，遺産分割の対象とならないので，登記を命じる理由はない。

- ・Aが所有する土地をBに売却（公正証書あり）。移転登記前にBが死亡。この場合，移転登記はAからBの相続人2名に直接できるのか？

→Bの相続人は，買主たる地位を承継するが，移転登記がなければ所有権はBに移転していない（登記が効力要件：民法135条）から，所有権はAのまま。したがって，AからBの相続人2名のそれぞれに直接共有持分権が移転し，当該持分について移転登記すればよい。

※国土省次官によるコメント

→この事例では，公正証書を作成しているから，税金は既払いである。そこで，Aが新たに相続人2名と売買契約をするとなると，また別に税金の支払が必要になるが，その税金を誰が支払うのかという問題がある。

相続人の特定をどうするのかも問題。カンボジアの戸籍制度⁵は信頼できないため。

※日本側のコメント

⁵ 戸籍は，内務省管轄。カンボジアでは，「出生」「婚姻」「死亡」の各証明書があるだけで，日本のような一個人について横断的連続的な身上を記載した戸籍制度はない。

→当初の AB 間の売買契約書を流用できれば、新たな税金は不要になるのではないか。

【3月3日午後】

・今回の民訴法関連共同省令と未登記土地に関する省令との違いは？

→登記されたものは、今回の共同省令による（民訴法関連共同省令3条）。

未登記のものは、未登記土地に関する省令⁶による。

※国土省次官からコメント

未登記土地の共同省令を発令した経緯

→未登記土地については、差押え等の嘱託書が裁判所から送付されてきても、登記がない以上、仮差押えなどをどうやって実施するのかという問題があった。そのため、国土省と司法省が話し合っ、未登記土地に関する共同省令を作成した。

・裁判所からの嘱託による登記の場合、執行費用（民訴法371条1号）は誰の負担か？

→まずは、執行債権者が予納金（民訴法375条）から支払い、その後、強制競売代金から支払分に優先して充当するので、最終的な負担者は、債務者（民訴法376条）。なお、取得税等は、別途、買受人が支払う。

【3月4日午前】

※（昨日の予納金と費用についての続き）国土省次官のコメント

→民訴法372条には、申立て手数料として、1万リエル⁷を規定するがこれでは費用として足りない。

国土省と財政省の共同省令で、嘱託費用として、処分禁止仮処分事案は8～12万リエル、抹消登記事案は12万リエルと定めている⁸。

しかし、裁判所からの嘱託では、裁判所側がこれらの費用を持ってこない。きちんと予納金を納めさせているのか疑問。

・抹消登記の方法は？

→民訴法関連共同省令24条では「抹消の旨記載する方法」、民法関連共同省令93条で

⁶ 未登記不動産の差押え等に関する共同省令で、2014.11.21 発令（即日適用）。これにより、法律上は未登記不動産への差押え等が可能となった。

⁷ 為替レートは、1ドル＝約4000リエル。

⁸ 当該省令について、詳細未確認。

プノンペン地裁限定であるが、弁護士によると、予納金は、1不動産につき、①申立費用（filing fee）2.5ドル、②裁判手続費用（litigation fee）50ドル、③土地評価人費用（evaluator fee）200ドル、④執行官費用（bailiff fee）50ドル、⑤登記費用（land fee）30ドルで、合計330.5ドルとのこと。

は「赤インクの抹消線を書く方法」であるところ、全国統一的方法にするのであれば、どちらを選択するかはカンボジアに委ねる。ただ、後者の方が分かりやすい。

- ・差押登記後にも、当該土地を第三者に売却できるとのことだが、その後、差押えにより「処分」が制限されるのに、なぜ所有権移転登記できるのか？

→ここでいう「処分」の制限というのは、語感とは異なり、対抗できないという制約付きの処分で、完全なる第三者への譲渡ではない。

【3月4日午後】

- ・執行費用が高いときに訴訟救助（民訴法 69 条）による救済措置はあるのか？

→適用できないという考え方（A 説）と適用できるという考え方（B 説）がある。

保全でも強制執行でも、民訴法 69 条が含まれる第 1 編を準用していない（民訴法 539, 335 条）と考えると、A 説。他方、第 1 編は「通則」なので、準用規定の有無に関わらず適用できると考えると、B 説。

以 上

質疑応答要旨

※以下の質疑応答時の条文は、特段の記載がない限り、カンボジア法。

【7月8日午前】

- ・登記申請を代理人がする場合について、弁護士は当事者双方を代理できるか？
 - 民法関連共同省令にはこれに関する規定がないので、民法 367 条 3 項（双方代理）に基づいて利益相反にならないかを判断する。当事者双方の合意があれば、利益相反にはならない。
 - ※日本では、司法書士が、当事者双方から依頼されて申請することが一般的。
- ・単独申請の場合で、確定判決以外の添付書類として、判決執行調書の添付は必要か？
 - 不要。
 - ※前回セミナーでも、同旨の質問あり。旧民訴法下では、判決執行調書を付すべき旨の司法省通達を出ていたが、現在では、判決執行調書を求めない運用にしている。
- ・相続の遺産分割協議書は要式行為だが、具体的な書式は？
 - カンボジアでは、まだ公証人がいないが、公正証書による必要があるか？
 - 遺産分割協議書は、公正証書である必要はない。
 - 民法コンメンタールでは、公正証書であることが必要である旨記載があるが、これは訂正（南先生が 2013 年 12 月のセミナーで言及）。
 - 民法 336 条 2 項では、「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」について公正証書を要求しているが、遺産分割は遡及効があり、この「契約」に当たらない。また、共有物分割と同じように考えるべき。

【7月8日午後】

- ・判決主文で、「手続をせよ」と書かれておらず、「手続をする」などの不適切な判決主文の場合、どうしたらいいか？
 - 方法としては、判決の更正によるものと、勝訴者の上訴によるものが考えられる。
 - ただ、これが「更正」というレベルを超えていないかは解釈が分かれると思う。
 - また、上訴期間経過後は、上訴によることができない。そういう意味でも、きちんとした主文を書くことが重要。
- ・A（売主）が B（買主）に土地を売ったが、A が登記に協力しないので、B が A に対して移転登記請求訴訟を提起。その訴訟中に A が死亡。このとき、裁判官は、登記官に指示する旨の主文にするべきか？
 - 登記官に指示するような主文は間違い。民事訴訟法に従って訴訟を承継した当事者

に対し、登記手続を命じる主文にする。

- ・権利証の中に氏名として「A」と記載されていたが、判決書では名前が「A'」と記載されていた。この場合、どうするか？

→判決の更正によるべき。

- ・その場合、もし裁判所が更正しなかったら、どうするか？

→更正申請して付記登記すべき（民法関連共同省令 78, 79 条）

- ・では、名前について、権利証では「A」、判決書では「A'」と記載されている場合、登記官は、どちらの名前で登記したらいいのか？

権利証の名前を変えさせることはできるか？

→登記官には、権利証にある名前の記載を変更する権限はない。

（「A」と「A'」は、記載上の違いで、同一人であるという前提であれば）登記官には形式的審査権限があるので、申請資料等から、真の名前が「A」なのか「A'」なのかを総合的に判断する。

登記官の裁量として、正しいと認定できる名前で登記する。

- ・A が B に土地 X を売却（移転登記済）。A が抹消登記請求訴訟を提起。その訴訟中に、C が土地 X に抵当権を設定（登記済）。その後、A が勝訴。A は、C の抵当権がない土地 X を取得できるか？

→実体法上は、（抹消原因にもよるが、基本的には）A が C に対抗できる（C の抵当権の負担のない土地 X を取得できる）。

ただ、カンボジアの民事訴訟法では、判決効が承継人にも及ぶことになっている（民事訴訟法 198 条 3 号）。

そこで、実体法と訴訟法とで齟齬が生じるが、この解決についてはまだ議論が煮詰まっていない。

予防としては、土地 X について保全手続をしておくべき。

【7月9日午前】

- ・財産分割の主文で、主文 2（給付判決部分）を書かない裁判官がいるが、主文 1 だけで登記できるか？

現実には、このような主文でも登記してしまっているが、どうか？

→登記できない。登記を命じる主文 2 が必要。

- ・未登記土地の場合、財産分割の主文 2 は、どうするか？

→仮差押等については、別の省令があり、この省令については解釈等でいろいろと検討すべき点があるので、その中身についてはまた別の機会に。

そもそも民法関連共同省令では、所有権が登記された土地に適用される（民法関連共同省令 3 条）ので、未登記土地には適用されない。ただ、別途、初期登記をして

- 所有権が保存された場合には、民法関連共同省令で処理できる。
- ・財産分割の裁判で、夫婦共有財産の土地 X を半分ずつの単独所有とする場合（夫 A が土地 X1 を取得、妻 B が土地 X2 を取得）、主文はどうか？
 - 権利変動の点と給付判決の点に分けて考えてみる。
 - 権利変動の点は、共有から単独所有になったので、「原告は、土地 X1 を取得する。被告は、土地 X2 を取得する。」となるはず。
 - 給付判決の点は、夫 A から妻 B への持分移転、妻 B から夫 A への持分移転と考える。
 - ・登記の閲覧や証明書の発行は、誰でもできるか？
 - 民法関連共同省令上は、主体に制限なし。債権者でも閲覧できる。
 - 登記の公示機能からも、そのように考えられる。
 - 閲覧等の申請に問題があれば、権利濫用（民法4条）で処理する。
- (質問者)
- カンボジアでは、所有者以外が閲覧を求めても、閲覧が許可されない運用になっているので、今回のセミナーでの回答を機に、これまでの運用が変わることを期待したい。
- (国土省次官)
- 閲覧できるようにすべきなのは、そのとおり。
- ただ、現在でも、土地法 226 条に基づき、一定の事項を開示しているが、一部プライバシーに関わる事項は閲覧できないことになっている。
- (司法省次官)
- 民法関連共同省令 138 条3項で、申請目的を記載することになっているので、これにより権利濫用なら、閲覧等を拒めるはず。
- ・A（売主）が B（買主）に土地 X を売却した。しかし、移転登記する前に A が死亡。C が相続して承継。この場合、登記は、「A→B」か「A→C→B」か？
 - 原則論に従って、「A→C→B」とすべき。これが権利変動にも一致する。
 - ただ、民法関連共同省令 11 条を類推適用し、「A→B」によることも可能という解釈もある。
 - 登記手数料や税金の問題があるのだと思うが、それらと登記をどうするかは別の次元の議論なので分けて考えるべき。
 - ・A が B に土地 X を売却。2015 年 1 月 1 日、当事者が移転登記申請して、登記手続進行中。翌日 2 日、第三者 C が仮差押命令書を持参して、土地 X を仮差押えしようとして登記所に来た。この場合、移転登記と仮差押のどちらが優先するのか？
 - カンボジアでは、裁判所からの命令ということで、仮差押えの登記を優先させる登記官がいるので、どう考えるべきか？
 - 移転登記が優先する。
 - 民法関連共同省令 7 条 1 項で、「受付の順番で番号を付す」と規定され、同 8 条 1 項

で、同一不動産上の権利の順位は、…登記の順序による」とある。

- ・未登記土地 X について事実上の所有者である A は、B に土地 X の管理を頼んだ。ところが、B が勝手に B 名義で初期登記（所有権保存登記）をしてしまった。A は B に訴えを起し、勝訴。この場合、どのような主文になるのか？

B 名義を抹消しても、元々、A 名義の登記があるわけではないので、抹消登記によることはできないのではないかと？

→真正名義回復を登記原因とする所有権移転登記によるべき。

本来的には、抹消登記によるべきかもしれないが、元々 A 名義の登記があるわけではないので、B 名義の登記を抹消しても、A 名義の登記に戻るわけではない。

- ・その場合、結果的には、B に所有権があったことにならないかと？

→判決でも、理由中の判断で、B に所有権がないことを明示しているはず。そうしないと、真正名義回復にならない。だから、B に所有権があったことにはならない。登記簿上も、真正名義回復という登記原因が書かれると、所有権がなかったことがはっきりする。

【7月9日午後】

- ・強制執行の申立書の添付書類として登記簿謄本が要求されている（民訴法 417 条 3 項）が、登記所が発行してくれないことがある。この場合、どうしたらいいか？

その場合、カンボジアでは、登記簿謄本の代わりに権利証写しを添付することがあるが、このような方法はどうか？

→原則どおり、法律に規定されているのだから、登記簿謄本が必要。

登記所も、きちんと謄本を交付しないとイケない（民法関連共同省令 138 条以下参照）。土地の所有者の承諾がないと登記簿謄本を出せないという実務もあるそうだが、それは間違っている。

(国土省次官補)

きちんと所有権登記されている土地であれば、謄本についてきちんと交付できるはずである。

問題は、未登記土地だと思う。未登記土地なのに、登記を移転するというような判決が出たりして困る。ちなみに、現在、土地の登記は、ほぼ全体の 50% が完了している。

【7月10日午前】

- ・差押登記の抹消について、①債権者の取下げによる場合と②裁判所による取消決定の場合がある（民訴法 428 条）が、それぞれの具体例は？

- ①の具体例としては、差押後、債務者が任意に弁済したため差押を続ける必要がなくなった場合。債権者の取下げによる場合は、特に取り下げる理由は不要。
- ②については、①と異なり、取消理由が必要。具体的には、民訴法関連共同省令8条（添付書類2a～eの事由）。
- 取下げによる抹消の場合、登記官は、どのようにして抹消登記をするのか？
 - 抹消登記嘱託書を作成する。取下げによる場合も裁判所の決定による場合も変わらない。異なる点は、民訴法関連共同省令8条dの登記原因欄の記載。取下書の写しなど、必要となる添付書類も異なる。
 - 差押登記の抹消登記は、登記簿の5「負担」欄に記載する。記載事項は、民訴法関連共同省令24条1項に従う。
 - 強制執行手続に他の債権者はどう関わるか？
 - 配当手続で関与する（民訴法453条）。
 - 裁判所からの登記嘱託書に間違いがある場合などに、登記官は更正できるのか？更正しなければ却下できるか？
 - 民法関連共同省令9条を適用して補正を命じることができる。応じなければ、却下もできる（登記嘱託書も登記を申請するための書面であるから、「登記申請書」に含まれるので、類推適用ではなく、直接適用）。
 - 民訴法関連共同省令に基づく登記の場合も登記の順序を記載するべきとのことだが、民法関連共同省令7条のような規定が民訴法関連共同省令にはないが、根拠は何か？
 - 確かに民訴法関連共同省令にはそのような規定はないので、国土省の運用として実施している。このような運用は、民法関連共同省令に基づく登記の場合と整合的。
 - 差押え後でも、処分（譲渡、担保権設定等）できるが、強制売却されたら対抗できないとのことだが、書記官がどの登記が対抗できないか分からないので、「差押後の全ての登記を抹消する」などという嘱託書を送ってくることもある。これでもよいのか？
 - よくない。嘱託書では、抹消すべき登記をきちんと特定する必要がある。
 - 強制売却手続に付したが、買い手がいない場合、何回まで強制売却をやり直せるのか？
 - 民訴法上、回数制限なし。売れるまで価額を下げていくこともできる（民訴法432条2項）。ただ、民訴法435条2項により、無剰余（費用倒れ）になるときは原則として強制売却できない（手続取消し）。
 - 仮差押後、所有権移転登記がなされたが、強制執行がされれば、仮差押後の所有権移転登記は抹消できるとのことだが、どのような手続か？ 買受人の申立ては必要か？
 - 書記官から登記官に対して登記嘱託するのは、他の場合と同じ。
 - 買受人は、裁判所に代金を納付するため、買受人から代金納付がなされたことは、裁判官や書記官も分かるので、買受人の申立ては不要（法律上も要求されない）。

【7月10日午後】

- ・全ての登記申請には登記嘱託書が必要か？

→仮差押や仮処分に関する登記嘱託については登記嘱託書が必要。

他方，執行や保全ではなく，単独申請できる登記申請のような事案では，登記嘱託書は不要。

- ・カンボジアでは，多くの裁判官が，主文で「保全」ということだけを記載し，仮差押なのか仮処分なのかを明記していない。また，仮差押なのに仮処分のような主文になっているものもある。どうしたらいいだろうか？

→そのような主文は良くない。そもそも，そのような主文では，登記嘱託書を作成する書記官がどのような嘱託内容・記載事項にするかを悩んでしまうはず。そのときに，書記官が裁判官に相談して，趣旨を確認し，きちんとした登記嘱託書を作成すべき。

以 上