

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1章 総則

第1条 目的

本省令の目的は、未登記の不動産に対する差押え及び保全処分に関して、民事訴訟法及び他の法律に基づく適切な登記の効率性を確保することである。

第2条 趣旨

本省令の趣旨は、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。

第3条 範囲

本省令は、以下に規定する未登記不動産に対する差押え及び保全処分に関する登記に適用する。

- 一 未登記の土地
- 二 未登記の区分建物の専有部分

第4条 定義

本省令において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 一 未登記の不動産とは、未登記の土地及び区分建物の専有部分を指す。
- 二 未登記の土地とは、登記簿に登記されていない土地を指し、裁判所は、民事訴訟法第417条第3項及び第541条第3項に基づき、債務者又は執行債務者をその土地の所有者又は特別占有者と推定する。
- 三 未登記の区分建物の専有部分とは、区分建物の専有部分の登記簿に登記されていない区分建物の専有部分を指し、裁判所は、民事訴訟法第417条第3項及び第541条第3項に基づき、債務者又は執行債務者をその区分建物の専用部分のその区分建物の専用部分の所有者、永借権者と推定する。
- 四 土地の新規登記手続とは、登記簿に登記されていない土地の登記手続を指す。
- 五 区分建物の専有部分の新規登記手続とは、登記簿に登記されていない区分建物の専有部分の登記手続を指す。
- 六 登記嘱託書とは、登記手続を申請するために地籍局に送付する裁判所の文書を指す。

第2章 登記手続及び措置

第5条 管轄機関

1 登記嘱託書の受付管轄機関は、不動産が所在する、キャピタル/プロビンシャル地籍管理所、又はムニシパル/ディストリクト/カンの地籍管理所とする。

キャピタル/プロビンシャル地籍管理所、又はムニシパル/ディストリクト/カンの地籍管理所は、登記嘱託書を受領したときは、民法関連の不動産登記手続に関する共同省令第5条の規定に従って、他の申請受付簿以外の不動産の物権についての登記簿に登記嘱託書の受付番号を記載しなければならない。

登記嘱託書を受領したムニシパル/ディストリクト/カンの地籍管理所は、不動産が所在するキャピタル/プロビンシャル地籍管理所に遅滞なくその登記嘱託書の原本及び関連資料を送付しなければならない。

登記嘱託書を受領したキャピタル/プロビンシャル地籍管理所は、遅滞なく登記手続を行うために、不動産が所在するムニシパル/ディストリクト/カンの地籍管理所に登記嘱託書の原本、関連資料、及び新規登記手続開始の許可書を送付しなければならない。

2 登記管轄機関は、キャピタル/プロビンシャル地籍管理所とする。

3 登記の順序は、民法関連の不動産登記手続に関する共同省令第7条の規定に従う。

第6条 登記嘱託書

未登記の不動産に対して強制売却開始決定、仮差押決定又は処分禁止の仮処分決定がされたとき、書記官が管轄機関に土地の新規登記手続又は区分建物の専有部分の新規登記手続及び差押登記、仮差押え又は処分禁止の仮処分の登記手続を開始するために送付する嘱託書の形式及び内容は以下のとおりである。

一 主題

① 土地の新規登記又は区分所有の専有部分の新規登記の開始

② 差押え、処分禁止の仮処分又は仮差押えの登記との内容を記載する。

二 不動産の表示

土地の所在、広さ、区分建物の地番、区分建物の名前及び権利証番号

三 土地の所有者又は特別占有権者として推定される者

氏名及び住所。区分建物について、推定される所有者、又は永賃借人の指名及び住所を記載しなければならない。

四 登記の目的

仮差押え、処分禁止の仮処分、又は特別占有権・所有権・永賃貸借権の差押え（区分建物の専有部分だけに対する）。

五 原因

〇〇年〇〇月〇〇日第〇〇号の強制売却開始決定、処分禁止の仮処分の決定又は仮差押決定

六 - 保全について、債権者の氏名及び住所を記載する。

- 差押えについて、執行債権者の氏名及び住所を記載する。

七 - 保全について、債務者の氏名及び住所を記載する。

- 差押えについて、執行債務者の氏名及び住所を記載する。

添付書類は以下のとおりである。

- 保全について

- 仮差押決定の正本
- 処分禁止の仮処分決定の正本
- 民事訴訟法第541条第3項に規定された未登記の不動産に対する保全の債務者の所有権を疎明する書面などである
- 差押えについて
 - 強制売却開始決定の正本
 - 民事訴訟法第417条第3項に規定された未登記の不動産が差押えの債務者の所有に属することを証明する書面などである

第7条 新規登記手続開始

- 1 ムニシパル、ディストリクト、カン地籍管理所は、登記嘱託書を受領したときは、未登記の土地に対する仮差押決定、処分禁止の仮処分決定又は強制売却開始決定及び土地の新規登記手続開始の許可書に基づき、新規登記手続に関する法令に従って遅滞なく登記手続を開始しなければならない。
- 2 ムニシパル、ディストリクト、カン地籍管理所は、登記嘱託書を受領したときは、未登記の区分建物の専用部分に対する仮差押決定、処分禁止の仮処分決定又は強制売却開始決定及び区分建物の専用部分の新規登記手続開始の許可書に基づき、区分建物の専用部分の新規登記手続に関する法令に従って遅滞なく登記手続を開始しなければならない。
- 3 以上の第1項及び第2項に定めた登記について、民法関連の不動産登記に関する共同省令第80条及び81条の規定を準用する。

第8条 保全処分の登記及び嘱託書によって差押え

- 1 不動産の所在するキャピタル、プロビンシャル地籍管理所は、本省令第7条に定めた手続に従った土地又は区分建物の専用部分の登記が終了したときは、登記嘱託書及び民事訴訟法に関する不動産登記共同省令に従って遅滞なくその土地の登記簿の「不動産の負担欄」に記載しなければならない。
- 2 本条第1項に定めた登記について、民法関連の不動産登記に関する共同省令第83条の規定を準用する。

第9条 執行債権者の義務など

登記嘱託書に債権者又は執行債権者として記載された者は、本省令第7条、民事訴訟法第374条及び第537条第2項に基づき、土地及び区分建物の専用部分の新規登記に必要な費用の前払義務を負う。

第10条 登記嘱託書の却下

- 1 本省令第7条に定める手続を開始した地籍局は、以下の場合に登記嘱託書を却下することができる。
 - 一 本省令第7条の規定に従い土地の新規登記に関する法令に基づく手続を処理しているときに、登記の目的物である土地の所有権者又は特別占有権者が債務者又は執行債務者ではないことが判明した場合
 - 二 本省令第7条の規定に従い区分建物の専用部分の新規登記に関する法令に基づく手続を処理しているときに、登記の目的物である区分建物の専用部分の所有権者又は永借人が債務者又は執行債務者ではないことが判明した場合
 - 三 執行裁判所が、登記嘱託に際し、本省令第6条に定めた書類を添付しなかった場合

- 四 登記官が定めた相当な期間内に、本省令第7条に規定された登記手続のために必要な書類を提供しない場合
 - 五 債権者又は執行債権者が本省令第9条に従って新規登記に関する手数料又は区分建物の専用部分の新規登記に関する手数料を支払ったものの、執行裁判所がこれを地籍局に提供しない場合
 - 六 登記嘱託書を異なる管轄機関に提出した場合
 - 七 登記嘱託書の記載内容が本省令に反する場合
- 2 地籍局は、本省令によって登記嘱託書を却下した場合、却下の理由を記載した書面を作成し、登記嘱託書を発行した裁判所にその却下書及び登記嘱託書及び添付書類を送付しなければならない。

第11条 却下後の新規登記手続

- 1 本省令第10条第1項第1号及び第2号に基づいて登記嘱託書を却下した場合であっても、土地の真の所有者又は特別占有権者、又は区分建物の専有部分の真の所有者又は永賃貸人たる者の申請に従って、土地又は区分建物の専有部分に対する新規登記の手続の適用を妨げない。
- 2 以上の第1項に定める真の所有者は、土地、又は区分建物の専有部分に対する新規登記の手数料を支払う義務を負う。
真の所有者が手数料を支払わない場合、登記官は土地又は区分建物の専有部分に対する新規登記手続を中止する権利を有する。

第3章 経過規定

第12条 経過規定

本省令を適用するより前に管轄地籍局に送付した未登記の不動産に対する保全処分及び差押えの登記嘱託書の登記手続についても本省令を準用する。ただし、その登記手続がすでに終了している場合はこの限りでない。

第4章 最終規定

第13条 施行の時期

本省令は、署名日から適用する。

第14条 矛盾する規定の廃止

本省令の適用時において、本省令の規定に矛盾する規定は、本省令の適用期日において効力を有しないこととする。

プノンペン、2014年11月21日

国土管理都市計画建設省
上級大臣（署名）

司法省
大臣（署名）