

2015年ベトナム民法と財産登記制度の課題

慶應義塾大学大学院法務研究科教授

松尾 弘

I はじめに

本稿は、2015年ベトナム民法¹（以下、特に断らない限り、「2015年民法」という。条文引用の際の略記は「2015ベ民」とする²）の制定・施行に伴って必要になると考えられる財産登記制度のあり方について、検討を加えるものである。

2015年民法の基本的特色は、経済活動の機軸をなす法主体間の取引をより自由にし、かつ取引の安全を確保するための基礎的な制度インフラとしての民事一般法を整備する点にある³。そして、取引の安全を実現するために不可欠の制度インフラが、財産登記制度にほかならない。

2015年民法は、財産、財産の登記、および財産に対する権利について、以下のような規定を置いている。

(i)第I編「総則」・第7章「財産」は、財産および登記すべき財産について定める。それによれば、「財産」とは「物、金員、有価証券及び財産権」である（2015ベ民105①）。また、「財産は、不動産及び動産からなる。不動産及び動産は、現存財産及び将来形成財産である」とされる（2015ベ民105②）。そのうえで、「財産の登記」について、以下の規定を置いている（ベ民106①～③）。

①不動産である財産に対する所有権、その他の権利は、本法典及び財産登記に関する法令の規定に基づき登記される。

②動産である財産に対する所有権、その他の権利は、財産登記に関する法令に異なる規定がある場合を除き、登記しなくてよい。

③財産の登記は、公開されなければならない。

¹ 2015年11月24日、ベトナム社会主義共和国国会（法律番号：91/2011/QH13）。

² 条文番号を（ ）内で引用する際には、例えば、「1条1項、前段・後段、本文・ただし書」は、それぞれ「1①、前・後、本・但」と略記する。

³ 松本剛「2015年ベトナム民法典の概要」ICD NEWS 67号（2016）25頁。詳しくは、別稿で論じるが、2015年民法が取引安全の推進を図ったものとして、ひとまず以下の点を確認しておく。①法主体を個人と法人の2種類のみとし、現行2005年民法が法主体として認めている世帯および組合の法主体性を否定し、個人の集合体とする（2015ベ民101）、②書面や公証等の要式が要求されているにもかかわらず、それを具備しない要式違反の契約もただちに無効とせず、当事者の一方または双方が義務の少なくとも3分の2を履行したときは、裁判所は取引を有効と認めることができる（2015ベ民129①・②）、③無効な民事取引に基づいて財産の登記が行われ、その登記を信頼して登記名義人と取り引きした善意・無過失の第三者は権利を取得できる（2015ベ民133②前）、④無権代理行為がされた場合でも、本人が無権代理行為を知ったにもかかわらず合理的期間内に異議を述べなかったとき（2015ベ民142①b、本人の故意／過失により、相手方が代理権をもたず、または代理権の範囲を越えて行為していることを知らず、または知ることができなかったとき（2015ベ民142c）は、本人に効果が帰属する（表見代理）などが含まれる。

ここでは、(ア)不動産および(イ)財産登記法令によって登記制度が設けられた動産について、登記すべきことが規定されている⁴。

(ii)第I編第8章「民事取引」は、「権限のある国家機関において登記」された財産について、民事取引が無効であった場合でも、善意・無過失の第三者の権利取得可能にして保護すべき旨の規定を置いている（2015 べ民 133 ②）。これは、財産が登記されることの大きなメリットとなることから、財産登記の効果として注目すべき規定である。

(iii)第II編「所有権及び財産に対するその他の権利」においては、第11章「総則」・第1節で「所有権、財産に対するその他の権利の確立、履行の原則」について定め、第13章「所有権」において、第3節「所有権の確立、消滅」・第1款「所有権の確立」の中で、契約に基づく所有権の取得（2015 べ民 223）等を定めている。さらに、第14章「財産に対するその他の権利」では、隣接不動産に対する権利とその確立根拠（2015 べ民 245, 246）、享有権の確立根拠（2015 べ民 258）、地上権の確立根拠（2015 べ民 268）等についても定めている。これらの規定は、財産登記の対象が、(a)財産に対する所有権・その他の権利そのものか、(b)財産に対する権利の変動（プロセス）かを検討する際に、考慮に入れる必要がある。

いずれにせよ、財産に対する権利の登記に関する法律を定める場合、民法の規定と登記法令および登記実務の間で整合性がとることができるように規定を置く必要がある。以下では、登記の対象となる財産および財産に対する権利に関する2015年民法の規定を確認したうえで、登記に関する法律のあり方について検討する。

II 2015年民法第2編「所有権及び財産に対するその他の権利」と登記

1. 登記の対象となりうる財産および財産権

2015年民法は、第2編・第1節において、所有権および財産に対するその他の権利の確立および履行の原則について定めている。それによれば、財産に対する権利としては、①所有権（2015 べ民 158）のほか、②隣接不動産に対する権利、③享用権、および④地上権を認めている（べ民 159 ②）。

そして、不動産である財産に対する所有権、その他の権利は、「本法典及び財産登記に関する法令の規定に基づき登記される」としている（2015 べ民 106 ①）。不動産に対するこれらの権利については、登記義務を課すように解されなくもないが、登記義務の存在を直接かつ明確に規定することはしていない⁵。解釈の余地が残る点である。

なお、動産である財産に対する所有権、その他の権利は、財産登記に関する法令に異なる規定がある場合を除き、登記しなくてよいものとしている（2015 べ民 106 ②）。

⁴ もっとも、それが登記強制を意味するか否かについては、さらに検討する余地がある。

⁵ 登記をしなかった場合に、権利取得の効果を否定すること（登記＝効力要件。2015 べ民 458 ②）、または第三者に対抗できないとすること（登記＝第三者対抗要件。2015 べ民 297 ①・②）により、登記を間接的に促しているとみられることもできる。

2. 登記の対象となりうる権利変動

(1) 第2編「所有権及び財産に対するその他の権利」における規定

2015年民法は、権利変動に関して、(i)第2編・第11章「総則」で、「所有権、財産に対するその他の権利の確立時点は、本法典、その他の関係法律の規定に基づき行う；法律に規定がない場合、各当事者の合意に基づき行う；法律に規定がなく各当事者の合意もない場合、所有権、財産に対するその他の権利の確立時点は、財産が引き渡された時点である。財産が引き渡された時点とは、権利を有する当事者又はその合法的代理人が財産を占有した時点である」とする(2015ベ民161①)。一方、(ii)第2編・第13章「所有権」では、契約に基づく所有権の取得について、「売買、贈与、交換、消費貸借又は法令の規定に基づくその他の所有権移転契約を通じて財産の交付を受けた者は、その財産に対する所有権を有する」と規定する(2015ベ民223)。これらの規定を整合的に解釈し、所有権の移転時期等の権利変動の時期を確定することは、必ずしも容易でない。ひとまず、①法律の規定、②当事者の合意、③財産の引渡しというルールの中で明確にされるように見えるが、最もプライオリティの高いルールである①法律の規定が必ずしも明確でないために、権利変動の時期を明確にすることは、容易とはいえない⁶。

所有権以外の権利についても、以下の規定があるが、同様の問題が残る。すなわち、

(iii) 隣接不動産に対する権利は、法律の規定、合意または遺言に基づき、自然の地形により確立される(2015ベ民246)。

(iv) 享用権は、法律の規定に基づきまたは合意もしくは遺言に基づき確立される(2015ベ民258)。

(v) 地上権は、法律の規定に基づきまたは合意もしくは遺言に基づき確立される(2015ベ民268)。

これら(iii)~(v)の規定も、これらの権利の確立時期について明確に定めているとはいえない。ひとまず、法律が規定する時期⁷、合意または遺言がされた時に確立されるものと解されるが、明快ではない。

(2) 第3編「義務及び契約」における規定

もともと、これらの権利の取得時期については、第3編「義務及び契約」において、所有権の取得原因に従い、別途規定があることにも注意を要する。

(i) まず、財産の売買による所有権の取得時期について、「財産(権)に対する所有権が移転する時点は、買主が当該財産(権)に対する所有権に関する書類を受領した時点、又は法令に規定があるときは所有権移転を登記した時点である」と

⁶ 松本・前掲(注3)34頁参照。

⁷ ここでも、法律の規定が指し示す内容が明確でないために、所有権の場合(前述(i),(ii))と同様の問題がある。

規定されている（2015 べ民 450 ③）⁸。もっとも、ここにいる「法令に規定があるとき」に当たる規定が何であるかは、必ずしも明確ではない。

- (ii) つぎに、贈与による所有権の取得については、「動産の贈与契約は、受贈者が財産を受領した時点から効力を生じる。ただし、異なる合意がある場合を除く」（2015 べ民 458 ①）とし、「法律に所有権登記の規定がある動産については、贈与契約は登記の時点から効力を生ずる」（2015 べ民 458 ②）。したがって、「所有権登記の規定がある」動産は、移転登記によって所有権が移転するものと解される。

他方、不動産の贈与に関しては、「不動産が法令の規定に基づき所有権を登記しなければならないとき」（2015 べ民 459 ①）は、「不動産贈与契約は、登記の時点から効力を生ずる」とされ、「不動産が所有権を登記する必要のないときは、贈与契約は財産の引渡しの時点から効力を生ずる」とする（2015 べ民 459 ②）。したがって、登記しなければならない不動産の所有権が贈与された場合は、移転登記によって所有権が移転するものと解される。

- (iii) さらに、「土地所有権の移転は、土地法の規定に基づく**登記の時点から効力を有する**」（2015 べ民 503。強調は引用者による）。これは、土地所有権の移転について、登記効力要件主義をとるものと解される。

(3) 担保権の設定

これに対し、担保権の設定による担保権の取得時期については、以下のような規定がある。

「担保措置は、担保措置を登記した又は担保受領者が担保財産を把持した若しくは占有した時点から**第三者への対抗力を生じる**」（2015 べ民 297 ①。強調は引用者による）。ここでは、登記された担保権は、登記の時点から「第三者への対抗力」を生じるものと規定している⁹。これは、登記を対抗要件とする趣旨であろうか。

このことは、担保権の各論でも確認されている。すなわち、――

財産の質契約は、「〔契約〕締結の時点から効力を有する」（ただし、異なる合意がある又は法律に異なる規定がある場合を除く。2015 べ民 310 ①）が、「財産の質は、質受領者が質財産を把持した時点から**第三者への対抗力**」を有し、「不動産が法律の規定に基づく質の対象である場合、不動産質は登記の時点から**第三者への対抗力**を有する」とされる（2015 べ民 310 ②）。

財産の抵当契約も、「〔契約〕締結の時点から効力を有する」（ただし、異なる合意

⁸ 財産に対する所有権に関する書類の授受も登記もないときに関する規定について、確認する必要がある。

⁹ 2015 民法 298 条 2 項も、登記によって第三者対抗力が生じることを規定する。すなわち、「担保措置は、合意又は法律の規定に基づき登記され」（2015 べ民 298 ①前）、「登記は、法律に規定がある場合においてのみ有効な担保取引のための条件」（2015 べ民 298 ①後）であり、「登記された場合、担保措置は登記の時点から第三者に対する対抗力を生じる」（2015 べ民 298 ②）。そして、「担保措置の登記は、担保措置の登記に関する法令の規定に基づき行われる」（2015 べ民 298 ③）。

がある又は法律に異なる規定がある場合を除く。2015 べ民 319 ①)が、「財産の抵当は、登記の時点から第三者への対抗力を生じる」とされる (2015 べ民 319 ②)。

所有権留保も「登記の時点から、第三者への対抗力を生じさせる」(2015 べ民 331 ③)。

これらの担保権設定の場合についてとくに登記を第三者対抗要件とする理由についても、必ずしも明らかでなく¹⁰、さらに確認を要する。

3. 登記と危険の移転

登記には、売買契約における危険の移転時期を画する効力も認められている。すなわち、売買における危険の移転時期は、原則として、財産の引渡し・受領の時であるが (2015 べ民 441 ①)、「法令が財産に対する所有権を登記しなければならないと規定している財産の売買契約については、売主は登記手続の完了時まで危険を負担し、買主は登記手続の完了時から危険を負担する」(ただし、異なる合意がある場合を除く。2015 べ民 441 ②)。

このように、登記は危険の移転時期を画するものとされており、それについては比較的明確な規定がある。

III 財産登記制度のあり方

1. 登記法のカバー範囲

不動産および不動産に対する権利に限定するか、登記制度のある動産も含むものとするか、慎重に検討する必要がある。

2. 登記の対象となる財産および権利の確定

2015 年民法 106 条は、「財産の登記」として、①不動産である財産に対する所有権、その他の権利は、民法典および財産登記に関する法令の規定に基づいて登記されるとし (2015 べ民 106 ①)、②動産である財産に対する所有権、その他の権利で、財産登記に関する法令に登記すべき旨の規定がある場合は登記すべき旨を規定している (2015 べ民 106 ②) と解される。

これらについては、すでに述べたように、登記を強制するものか否かを明確にする必要がある。

そのうえで、登記の対象となる権利をリスト化することが考えられる。例えば、登記法の範囲を不動産および不動産に対する権利に限定するとすれば、――

①土地に対する使用権、②建物に対する所有権、③隣接不動産に対する権利、④不動産に対する享用権、⑤地上権、⑥不動産に対する賃借権などが考えられるであろうか。

3. 土地と建物の関係

土地・建物を一体不動産とするか、土地・建物を別不動産とするか、自国の慣習法や現在の取引実務に照らして、明確にする必要がある。土地・建物別不動産とするときは、土地登記簿と建物登記簿について、規定を用意する必要がある。

この点は、現在の不動産取引実務および登記実務も十分に考慮する必要がある。

¹⁰ 松本・前掲 (注 3) 35-36 頁参照。

2015年民法107条は、「不動産は、次のものからなる」とし、a) 土地、b) 土地に付着した住宅、建築物、c) 土地、住宅、建築物に付着したその他の財産、d) 法令の規定に基づくその他の財産を挙げている（2015ベ民107①）。しかし、土地と住宅・建築物が別個の不動産か、土地と一体化した不動産かは規定していない。

土地・建物が一体不動産であれば、売買による所有権の移転や、抵当権・質権の設定は、土地上に建物が存在するときは、土地と建物を一体として扱うことになる。ただし、土地上に地上権を設定し、それに基づいて建物（例えば、コンドミニウム等）を建築したときは、地上権+建物所有権と土地所有権は別個の不動産となる。これは、建物所有権には土地に対する権原としての地上権が伴っているからであり、土地・建物一体不動産に反するものではない。しかし、他人の土地の上に無権原で建築物を建てたときは、土地・建物が一体不動産であれば、その建物は土地と一体化することから、土地所有者が自ら撤去することができる¹¹。

これに対し、土地・建物が別個の不動産であれば、売買による所有権の移転や、抵当権・質権の設定に際しても、土地または建物の一方のみを売却したり、質入れしたり、抵当権を設定できることになる。登記法でも、それを前提とした規定が必要になる。

また、他人の土地の上に無権原で建築物を建てた場合も、当該建築物は土地と一体化しないことから、土地所有者は自ら撤去することはできず、当該建築物の所有者を探して、土地所有権に基づく建物収去・土地明渡請求をする必要がある。

なお、不動産登記を正確なものにするためには、土地および建物に関する情報の把握と更新が必要である。この点で、土地に関する地籍調査、建物に関する家屋籍調査をどこまで正確に進められるかが重要になってくる¹²。

4. 登記簿のシステム

(1) 総論的検討

登記簿のシステムとして物的編成主義をとるか、証書登録制をとるか、両者をミックスさせるか、自国の伝統的な所有権観念ならびに所有権移転観念、および比較法の分析に照らして検討する必要がある。

その前提として、登記簿に登記すべき事項が、権利変動そのものなのか、権利変動の原因も含む契約なのか、明確にする必要がある。

(2) 各論的検討

登記すべき財産およびそれに対する権利ごとに、登記簿への記載の仕方を定める必要がある。例えば、――

①土地に対する使用権、②建物に対する所有権、③隣接不動産に対する権利、④不動産に対する享用権、⑤地上権、⑥不動産に対する賃借権など（前述2参照）、個々

¹¹ フランス、ドイツ等、多くのヨーロッパ諸国は、ローマ法以来の伝統を承継し、土地・建物一体不動産制を採用している。

¹² 土地に関しては、登記簿上の土地の境界（2004年不動産登記法では筆界）と実体法上の所有権界ができるだけ一致するよう、正確な測量と情報の更新が必要である。

の財産および権利について、登記の方法を規定しなければならない。

このうち、③隣接不動産に対する権利の場合、登記をどのように行うべきか、隣接不動産についての登記簿にその権利の情報を登記するとともに、それによって便益を受ける不動産についても登記が必要かについても、検討する必要がある。

5. 登記申請手続

登記の手続について、誰が、どのようにして登記しうるかを定める必要がある。これについては、当事者の申請による登記と、官庁・公署の嘱託による登記が考えられる。

申請による登記の場合、誰が、どのように申請するか、共同申請か、単独申請を認めるか、どのような文書または情報の提出を求めるか、とくに登記申請の真実性を確保するための規定が重要になる。

2015年民法323条は、抵当受領者の権利として、「法令の規定に基づき抵当登記を行う」と規定する（2015ベ民323④）。これを受けて、不動産登記法は、抵当登記の手続を定める必要がある。抵当受領者だけでよいか、どのような文書や情報の提出を求めるかである。

現在の取引実務および登記実務がどうなっているか、そこで何か問題が生じていないかも、確認する必要がある。

6. 登記の効力

2015年民法133条2項は、「民事取引が無効であるが、財産が権限のある国家機関において登記され、その後、他の民事取引により善意・無過失の第三者に引き渡され、その者が当該登記を根拠として取引を確立、履行したときは、当該民事取引は無効とならない」と規定している。

この2015年民法133条2項が定める「財産」には不動産も入るか。入るとすれば、不動産登記に公信力を認めたものかを確認する必要がある。また、この規定は、不動産以外にも、動産を含め、登記されたあらゆる財産について、登記に公信力を認める趣旨か、その必要性や妥当性について、確認する必要がある。

登記に公信力を認めるべきか否かは、登記の真実性を確保するための制度的な裏付けがあるか、公信力を認めることへの社会的要請がどれだけ強いかを考慮して、慎重に判断する必要がある。

7. 登記の公開

2015年ベトナム民法は、不動産にせよ動産にせよ、いったん登記された以上は、財産の登記が公開されなければならないものとしている（2015ベ民106③）。

そこで、公開の方法、要件、手数料、コピーの可否等について、（不動産）登記法、その施行規則等に定める必要がある。

IV おわりに

登記法は、不動産登記法に限定しても、必要な規定事項は相当に多くなるものと考えられる。したがって、財産の種類、権利の種類、取引の種類に従い、取引実務の必要性も考

慮に入れて、必要な登記法のカバー範囲、登記すべき財産とそれに対する権利、登記簿の仕組み、登記手続、登記の効力、登記の公開方法等を検討することが必要になるものと考えられる。