

カンボジア王国における不動産登記制度と実情

カンボジア王国 国土管理都市計画建設省
リーガルアドバイザー 司法書士 金 武 絵美子

1. はじめに

カンボジア王国の不動産登記制度，特に権利に関する登記制度に関しては，民法，民事訴訟法他関連法と同様に日本が支援してその根拠法令（民法関連不動産登記共同省令，民事訴訟法関連不動産登記共同省令）を起草した。当職は，JICA専門家であった3年間（2010年4月～2013年4月），当該二つの不動産登記根拠法令の起草支援に携わったのだが，その縁で，国土管理都市計画建設省（以下，国土省という）と日本司法書士会連合会との間で協力覚書が締結され，これに基づいて同省のリーガルアドバイザーに就任し，現在も同省において活動している。

本稿では，カンボジア王国における不動産登記制度のご紹介と，実際の実務現場の状況をご紹介させていただこうと思う。

2. カンボジア王国不動産登記制度

本制度に関しては，おそらく今までに何人かの方々の寄稿がなされているかと推察されるので，本稿では制度については簡潔にし，条文起草の経緯を少しご紹介させていただくこととしたい。なお，以下，民法関連不動産登記共同省令は共同省令30号，民事訴訟法関連不動産登記共同省令は共同省令59号と省略させていただく。

(1) 登記の対象となる物及び物権等

カンボジアで登記の対象となる“物”は，土地，区分建物，建物¹である。また，登記の対象となる物権は，所有権，特別占有権²，永借権，用益権，地役権，先取特権，不動産質権，抵当権，根抵当権である。合意に基づく所有権移転，及び特別占有権の移転を除くこれらの物権の設定，移転及び変更はその旨の登記を行わなければ第三者に対抗できない点では日本と同様である（民法第134条1項）。合意に基づく所有権移転及び特別占有権移転は，公正証書³によって契約書を作成し，かつ，登記を行わなければその効力を生じないと規定されている（民法第336条2項，第135条）。

¹ ある一時期，プノンペンのみ建物登記が行われた。

² 特別占有権とは，システムチックレジストレーション以外の方法により登記された土地に付与される権利。民法適用法第14条1項により，その性質に反しない限り所有権とみなして民法の規定を適用するとされている。

³ カンボジアでは従来より土地法第65条，内務省と国土省との共同省令（2005年9月発令）に基づいて登記申請に利用する売買や贈与契約書等にコミュニン長等の認証を受ける取り扱いを行っていた。

(2) 登記管轄

カンボジアでは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。セントラル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。これら三つのレベルで保管する登記簿には基本的には同じ情報が記載されている⁴。なお、2017年10月現在、キャピタル/プロビンシャル地籍管理所は25箇所、ムニシパル/ディストリクト/カン地籍管理所は194箇所設置されている。

日本においては登記申請受付と登記実行の管轄は同一法務局である。しかしカンボジアにおいては、権利の登記の登記申請は、対象不動産を管轄するムニシパル/ディストリクト/カン地籍管理所もしくはキャピタル/プロビンシャル地籍管理所に対して行うことができる。そして、ムニシパル/ディストリクト/カン地籍管理所は、受付けた登記申請書及び添付書類を遅滞なくキャピタル/プロビンシャル地籍管理所に送付することとなっている（共同省令30号第5条1項）。

一方、不動産上の物権の登記管轄は、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である（同共同省令第5条2項）。つまり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の登記簿が原本⁵となる。登記申請書の受付機関が二つのレベルにまたがっているため、キャピタル/プロビンシャル地籍管理所は、自身が直接受領した登記申請書や登記嘱託書、ムニシパル/ディストリクト/カン地籍管理所からの送付を受けた登記申請書を受領した順に受付番号を付さなくてはならない（同共同省令第7条）。

この登記申請書の受付機関と登記管轄、そして登記の順序に関する条文起草時には、国土省側と専門家（当職と原田政佳弁護士）・司法省側との間でかなりの攻防が繰り広げられた。当初、専門家・司法省の案では、登記管轄及び受付機関はキャピタル/プロビンシャルレベルとしていた。これは受付機関が一つでないと登記申請書の受付順序が不明になるとの理由からである。我々がキャピタル/プロビンシャルレベルを受付機関として選択したのは、裁判所からの登記嘱託書がキャピタル/プロビンシャルレベルに送付されているからであった。これに対し、国土省側は、受付機関は絶対に二つのレベルとするべきだと主張し、その理由として、①地方の州では、プロビンシャルレベルの地籍管理所が遠すぎる国民が多数存在する。②現状、ムニシパル/ディストリクト/カン地籍管理所において登記申請書を受付しているため、彼らから既存の権限を取り上げることはできない。③ムニシパル/ディストリクト/カン地籍管理所の登記官に対して多くの国民が登記申請書や売買契約書の作成を依頼しているため、同レベルに受付管轄がないとなると、登記官の威厳に関

⁴ キャピタル/プロビンシャルレベルでの登記完了後、登記した情報が他の二つのレベルに送付されるが、送付が遅れたり、特に中央レベルでは全国からの情報が集まるために登記簿への記載が追いつかないなどの理由で必ずしも三つのレベルで同じ情報が登記簿に記載されているとは限らない。

⁵ キャピタル/プロビンシャル地籍管理所で保管する登記簿に記入された時点で登記がなされたこととなり、対抗要件ないし効力要件を具備する。

わるし、モチベーションも損なわれる。④共同省令59号第4条との整合性が取れない⁶等が挙げられた。また、国土省側は、この二つのレベルで受付した順序に優劣はつけられない、地籍管理所が登記申請の受付を行なっている以上、国民はその受付の時点で自分の権利が保全されたと考えるし、土地の分筆などはムニシパル/ディストリクト/カン地籍管理所がまず調査する管轄権を持つ。とも主張し、キャピタル/プロビシヤルレベルを管轄登記所と規定することにも難色を示した。

しかしながら、二つのレベルの各々の受付順序に優劣がつけられないとなると、同一不動産に対して同時に各々のレベルで異なる登記が申請された場合に、どちらを優先するか等の問題が発生するため、この点はどうしても明確にする必要があると説得した⁷。結果、キャピタル/プロビシヤルレベル地籍管理所から遠方に居住する国民や、現状の登記実務への配慮から、登記申請は二つのレベルで受領するが、「不動産上の物権の」（これをわざわざ記載したのは、分筆や合筆などは別なので、既存の権限を奪うものではないというニュアンスを出そうという目的であった）登記管轄はキャピタル/プロビシヤルレベルとするので、キャピタル/プロビシヤルレベル地籍管理所は、自身が直接受領した登記申請書や登記嘱託書、ムニシパル/ディストリクト/カン地籍管理所からの送付を受けた登記申請書を受領した順に受付番号を付す。という条文の書き振りとなったのである⁸。

なお、受付簿に関しては、当時の実務では裁判所からの書面（登記嘱託書に該当）だけが別の受付簿に記載されており、その他の地籍管理所に対する申請（建設許可や登記申請など）は全て同一の受付簿であったため、これに関しても、不動産上の物権の登記申請に関しては、他の受付簿と分けて作成するよう規定した⁹。参考までにこれらに関する条文を以下に記載する。

第5条 管轄機関

1. 本省令において、不動産上の物権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、及びムニシパル/ディストリクト/カンの地

⁶ 共同省令59号第4条では、判決等に基づく登記について、セントラル、キャピタル/プロビシヤル地籍管理所、及びムニシパル/ディストリクト/カンの地籍管理所へ登記申請すると規定しているが、当職としてはこの条文も変更したかった。しかしながら、当職着任時に既に同共同省令の司法省案がほぼ出来上がっていたこと、当時はまだ起草班メンバーとの信頼関係が構築されておらず、メンバーが条文変更を極端に嫌ったことから、毒にならない部分はそのままとし、共同省令30号において修正を図ろうとしていた。

⁷ 当初、起草班のメンバーたちは、「同一不動産に対して裁判所からの嘱託書と一般の登記申請が同じタイミングで競合した場合は裁判所からの嘱託書を優先する。」と話していたため、この考え方を変えてもらうべく説明し、メンバーの納得を得て第7条2文の規定を置いた。

⁸ こういう事情もあり、共同省令30号の登記申請書サンプルを作成する際、ムニシパル/ディストリクト/カン地籍管理所へ登記申請を行うと、受付順序が遅くなるので、キャピタル/プロビシヤル地籍管理所へ登記申請することが望ましい旨の注意書きを付すこととした。

⁹ 正確を期すなら受付簿に関しては、「不動産上の物権の登記申請及び登記嘱託書にかかる受付簿を他の受付簿と分けて作成しなくてはならない」と規定した方が良かったと思う。幸いなことに、現在、実務では登記申請書と登記嘱託書が同じ受付簿に記載されている。これは国土省側起草メンバーが条文の趣旨を理解して地籍管理所へ指示を出してくれたからである。

籍管理所とする。

キャピタル/プロビンシャル地籍管理所、及びムニシパル/ディストリクト/カンの地籍管理所は、不動産上の物権の登記申請にかかる受付簿を他の受付簿と分けて作成しなくてはならない。

不動産上の物権の登記申請書を受領した、ムニシパル/ディストリクト/カンの地籍管理所は、その申請書と関連書類を遅滞なく、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送付しなくてはならない。

2. 本省令において、不動産上の物権の登記管轄機関は、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とする。

第7条 登記の順序

不動産上の物権に関して登記管轄権を有するキャピタル/プロビンシャル地籍管理所は、直接受領した登記申請書、又はムニシパル/ディストリクト/カンの地籍管理所から受領した登記申請書、又は裁判所、他の公的機関から受領した登記嘱託書について、受付の順番で番号を付すこととする。

同一不動産に複数の登記申請がなされた時は、不動産上の物権に関して登記管轄権を有するキャピタル/プロビンシャル地籍管理所は、登記申請書および裁判所、他の公的機関から直接受領した嘱託書の受付番号、受付日付に従って登記しなければならない。

(3) 登記簿の種類等

土地に関する登記簿として、所有権登記簿、特別占有権登記簿、永借権登記簿（長期賃貸借権登記簿）¹⁰が存在する。用益権登記簿も作成されることとなっているのであるが（共同省令30号第89条）、未だかつて当該権利に関する登記申請がなされたことがないこともあり、当該登記簿は作成されていない。

地役権は要役地、承役地の土地登記簿に記載されるため独自の登記簿はない（共同省令30号第86条、第89条）。

抵当権などの担保物権については、起草中に国土省側から独自の登記簿を作成したいとの申入れがあったが、申入れのあった時点で共同省令59号が完成間近であり、かつ早期発令の必要があったこと、また一覽性に欠けることから、見送った経緯がある。

上記の他、建物登記簿¹¹、区分建物登記簿、そして、土地法23条ないし28条に規定する先住民に関する登記簿、土地法49条で規定されている経済コンセッション登記簿も存在する。

¹⁰ 土地法上に規定のあった長期賃貸借権は民法適用法第38条によって永借権とみなされた。しかしながら登記簿自体はまだ長期賃貸借権登記簿というタイトルである（まだ空白のページが残っているため）。

¹¹ 共同省令30号は民法関連の共同省令であるため、民法上、独立の権利の対象とされていない建物に関しては対象として明記していないが、実務上、建物取引は土地取引と同様に民法を適用しており、建物登記簿への記載方法も同共同省令を適用している。

なお、すべての登記簿は大福帳形式で、一部分を除いてすべて手書きで登記事項を記入する。

また、全種類の登記簿に各々対応する権利証が発行されている。

3. 現在の登記実務の実情

当職が常日頃訪れているのはプノンペン地籍管理所である。プノンペン地籍管理所の後続登記の登記部門では約50名の登記官が業務を行っており、2016年には約25,000件の登記を実行している。登記官は、各カン¹²別に担当を割り振られており、登記申請書のチェック、添付書類の確認、場合によっては現地調査へ行き、その後、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、セントラル地籍管理所、及びムニシパル/ディストリクト/カン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。これらはすべて手書きである。また、システムチックレジストレーションに基づく登記が行われた土地の後続登記については、データの入力も行わなくてはならないため、膨大な時間がかかっている。登記官たちは常に業務に精励しているが、上記に述べるような煩雑な手続きのため、法令に規定されている期間¹³に登記を終了させることが困難となっている。そもそも、共同省令30号、59号を起草中、登記事項を記載する欄が狭いので、登記実行を文章で行わずに登記事項だけを記載した方が良いと繰り返しアドバイスしたのであるが、従来の方法を継続したいという意向が強かったため、メンバーの意見に従った。その後、国土省に移ってから、国土省に対して、定型部分についてはスタンプを使用するなどの方法をとることが合理的であるとのアドバイスを行なったところ、およそ2年後にプノンペン地籍管理所において、作業の簡略化とミスの防止を目的として登記事項の定型部分のスタンプを作成して使用するようになった。これにより作業効率はかなり向上したが、何分、作業手順が多いので、現在はこの作業手順を見直した方が良いのではないかという議論が起こっている。なお、プノンペンで使用を開始したスタンプ方式は、他の地籍管理所においても追随する動きがある。

なお、カンボジアではまだ未登記の土地が存在するため、初期登記と登記簿が起こされた後の後続登記とが並行して実施されている。

(1) 初期登記

初期登記とは日本でいう所有権保存登記である。システムチックレジストレーション手続き、スポラディックレジストレーション手続きに基づいて登記簿が起こされる。カンボジアではポルポト政権及びそれに続く内戦の中で登記簿が失われたため、1992年土地法第1条、2001年土地法第7条において、1979年以前の不動産所有権を認めないとの規定を置き、一から測量を開始して登記簿の作成を開始した。

¹² プノンペンでは12のカン地籍管理所が存在する。

¹³ 所有権移転に要する期間は15日～20日、担保権設定の場合は、3日～5日と規定されている。

システムチックレジストレーションは、州知事や市長が登記の対象地域を決定し、航空写真を使って対象地域の土地の形状を地図に落とし込む（日本の公図のようなものを作成）。そして、地籍管理所のスタッフが現地を測量・調査した結果を公図と共に15日間公示したのちに、所有権権利証を発行するシステムであり、スボラディックレジストレーションは、自身の土地を登記したい者が個別に申請する。申請書受領後に地籍管理所のスタッフが現地の測量、調査を行い、15日間の公示を行うなどシステムチック同様の手続きを経て、主に特別占有権権利証を発行する（場合によって、所有権権利証を発行することもある）。

国土省によると、2017年9月末現在で、国土の約65%が登記され¹⁴、合計で約460万件の権利証が発行されたとのことである。国土省は、2023年までに国土の100%を登記することを目標としている。

(2) 後続登記（民法関連登記）

プノンペン地籍管理所が2016年に取り扱った登記申請のうち、所有権移転に関する申請が約13,500件、担保権設定が約11,500件¹⁵、永借権設定は約20件である。

登記申請書に関しては、起草班会合において作成した申請書サンプルを使用しているケースが多いが、正しく申請書を作成できているかという点必ずしもそうではない。例えば、サンプルと同じ書式を使用し、登記権利者や義務者の氏名等は記載されているが、登記の目的、原因の記載がない。抵当権設定登記申請書とのタイトルだが、登記の目的は質権設定である。根抵当権設定登記申請書だが、どの権利への設定（カンボジアでは永借権や用益権も抵当権の対象となる）かの明記がない。等である。本来は、登記申請書と添付書類の内容に齟齬があった場合、補正を命じなくてはならないのであるが（共同省令30号第9条1項）、それを行わず、登記官は添付書類によって登記申請の目的を判断している。その理由として、齟齬のある登記申請書がほとんどであるため補正を命じると手間がかかること、登記官においてまだ共同省令30号の趣旨を理解していないためだと思われる。

添付書類たる契約書等の内容については問題が多数見られ、銀行、マイクロファイナンス、弁護士、企業等において民法の理解が不十分であることが窺える。これらを審査する立場の登記官の民法理解度もまだまだ不十分のため、理解度を上げる方法を検討中である。

(3) 後続登記（民事訴訟法関連登記）

プノンペン地籍管理所が2016年に取り扱った民事訴訟法関連の登記件数は、約1000件である。登記申請書や嘱託書に関しては、ほぼ、共同省令59号に則っていないのが残念である。保全処分に関しては、相変わらず仮差押えなのか処分禁止の仮処分なのか不明であるため、登記簿には「保全処分」と記入されている。また、判決に基づく登記申

¹⁴ カンボジア全土で700万筆存在するとの概算からはじき出された数字。

¹⁵ 起草中にメンバーが理解するのに時間のかかった根抵当権についても約70件ほど登記申請がなされている。

請は、勝訴当事者からの単独申請で行われるはずであるが、裁判所から判決を添付して嘱託書が送付される例もある。

なお、不動産に関する判決はすべて確認判決（執行文付）であり、給付判決は見たことがない。つまり、裁判官において確認判決と給付判決の区別がついていないと思われる。当職において、判決に基づく登記申請に添付される判決は、登記手続きを命じる給付判決でなくてはならないと教えている。そのため、確認判決を添付しての登記申請に対しては、国土省としては、「確認判決では登記をすることができない」旨を裁判所、申請人に通知しているものの、最終的には登記実行をしてしまっていることが多い¹⁶。

誤った保全処分の登記嘱託書や、確認判決を添付しての登記申請の取り扱いなど、民事訴訟法に関する問題は多い¹⁷。これから発出される登記嘱託書は共同省令59号に則ること、判決については給付判決がなされることを期待する。なお、すでに出されてしまった確認判決に基づく登記申請で、まだ登記のなされていないものにつき、どのように取り扱うべきか検討する必要がある。

(4) プノンペン地籍管理所における登記申請手続概要（売買の事例）¹⁸

登記申請の前提として、売買契約書を作成後、公証人、公証人事務取扱者、コミュニケーション長のいずれかより認証を取得する。

1. 地籍管理所へ、①登記申請書（2部） ②認証済みの売買契約書（4部）
③権利者義務者のIDコピー（指印押印の上、コミュニケーション長の認証済みのもの）4部
④権利証原本等の必要書類を提出
2. 地籍管理所において受付後、登記手数料を納付する。
3. 地籍管理所による一時チェックののち、移転税の算出のため、登記申請書一式は租税総局へ移送される。
4. 税務署から移転税の連絡があったら、それを支払う。
5. 税務署が移転税のレシート等を添付した登記申請書類一式を地籍管理所へ移送する。
6. 担当登記官等において書類確認の後、登記実行手続きに入る。
7. 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。

上記に加え、測量等の必要がある場合には、現地調査を行い、また、新規の権利証発行の必要がある場合には、プノンペン都へ書類が移送される。

¹⁶ カンボジア刑法第520条に、公務員が自己の職務を行うにおいて、司法当局の決定、判決等を執行しない場合には罰金刑を科す旨の規定がある。この条文を登記官が共同省令30号に則って行う処分（補正、却下）に適用する裁判官がほとんどである。そのため、地籍管理所長が刑事手続のために裁判所に召喚されるなど不適切な扱いを受けている。これを恐れ、特に地方の地籍管理所においては、裁判所からの嘱託書に誤りがあっても登記実行してしまう例が多い。

¹⁷ そもそも、不動産の特定がなされていない判決、決定も存在する。

¹⁸ 2017年10月現在の取り扱い。これまで度々変更されている。