

ラオス登記関連法制実務に関する調査

松尾 弘（慶應義塾大学大学院法務研究科）

大川 謙蔵（摂南大学法学部）

令和2（2020）年2月

【目次】

I 序論：登記関連法制の現状

1. 本報告書の目的
2. ラオスの社会状況
3. ラオスの法制度概要
4. 不動産および動産に対する所有権法制
5. 物権変動・登記関連法制

II 土地登記実務

II-1 国レベルの機関

1. ラオス天然資源環境省土地局
2. ラオス天然資源環境省法律局
3. ラオス司法省公証局

II-2 ヴィエンチャン首都・県レベルの機関

4. ヴィエンチャン首都天然資源環境局
5. ルアンパバーン県天然資源環境局
6. チャンパサック県天然資源環境局
7. ヴィエンチャン首都司法局公証課
8. ルアンパバーン県司法局公証部
9. チャンパサック県司法局公証課

II-3 市レベルの機関

10. ルアンパバーン市天然資源環境事務所
11. パクセー市天然資源環境事務所
12. ルアンパバーン市司法事務所公証課

II-4 郡レベルの機関

13. ヴィエンチャン首都シーサッタナ郡天然資源環境事務所
14. ヴィエンチャン首都シーサッタナ郡司法事務所公証課

II-5 村レベルの機関

15. ヴィエンチャン首都シーサッタナ郡シームワン村事務所
16. ルアンパバーン市ナサーン村事務所

III 動産登録実務

1. ラオス公共事業運輸省
2. ルアンパバーン県公共事業運輸局
3. ラオス財務省国家資源管理局

IV 関連法制実務

1. 司法実務：最高裁判所，ルアンパバーン県裁判所
2. 金融実務：ラオス開発銀行
3. 経済特区：パクセー・ジャパン経済特区

V 結語：登記関連法制実務の課題

*用語について

本報告書では、以下の登記関連法制の基本用語（ラオ語）について、記述を理解しやすくするために、各用語に付した日本語訳を適宜用いて表現するものとする。

クンタビアン：土地使用権の最初の登記

ジョッタビアン：土地使用権の移転登記

バイタビアン：土地使用権の登記の原本

バイタディン：土地使用権の登記の権利証

ブンタビアン：土地使用権の登記台帳

サムヌコア：家族登録簿

I 序論

1. 本報告書の目的

本報告書は、ラオスにおける土地、その他の財産に関する登記制度について、現在の基本法制を確認したうえで、それに基づく実務がどのように運営されているかを調査し、両者が合致しているか、あるいは両者の間に齟齬が見られるかを考察することにより、現在のラオスにおける登記法制実務の課題を明らかにするとともに、将来の登記法関連法制の立法および実務の改善のための素材とすることを目的とするものである¹。

2. ラオスの社会状況

ラオスは、1899年に仏領インドシナ連邦に編入され、日本による占領時代を経て、1949年にフランス連合の枠内で独立し、最終的に1953年10月22日のラ仏条約により完全に独立を果たした²。その後、内戦を経て、1975年12月に現在の社会主義国家としてのラオス人民民主共和国が成立した³。現在、ラオスは首都のヴィエンチャン市および17県（北部8県、中部5県、南部4県）から構成されている。国土面積は約24万km²、人口は約660万人、人口密度は19人/km²、約50民族⁴が存在し、ラオス人民革命党による一党独裁の社会主義国家である⁵。社会主義国家ではあるものの、1986年の第4回人民革命党大

¹ 本報告書は、法務省法務総合研究所国際協力部の委託研究として、2019年度に実施した、ラオス人民民主共和国(Lao People's Democratic Republic)における登記関連の法制および実務の調査結果に基づいている。同委託研究の委託事項は、1. 土地登記に関して、「(1)土地登記に関する法令、手続（費用を含む）及び必要書類（建物についての記載に関する調査を含む）、(2)実務運用の根拠及びマニュアル等の有無、(3)関係機関（天然資源環境省、土地登記事務所、司法省公証局等）の各権限及び役割、(4)土地登記と税徴収の関係、(5)首都及び地方での各利用状況・公開状況」、2. 動産担保登録に関して、「(1)動産担保登録に関する法令、手続（費用を含む）及び必要書類、(2)実務運用の根拠及びマニュアル等の有無、(3)関係機関（財務省国家資産管理局、動産担保登録事務所等）の各権限及び役割、(4)首都及び地方での各利用状況・公開状況」、および3. その他調査事項に関連する事項である。

本報告書作成のための調査および記録の作成に際しては、入江克典氏（JICAラオス法整備支援プロジェクト・オフィス専門家、弁護士）、大西宏道氏（法務省法務総合研究所国際協力部）、深沢瞳氏（慶應義塾大学大学院法務研究科グローバル法研究所研究員、同大学院法学研究科後期博士課程）の協力を得た。

² 松尾弘『発展するアジアの政治・経済・法——法は政治・経済のために何ができるか』（日本評論社、2016）141-143頁。

³ 松尾・前掲（注2）143頁。

⁴ 外務省HP「ラオス人民民主共和国基礎データ」

<http://www.mofa.go.jp/mofaj/area/laos/>（2020年2月閲覧）によれば、49民族があるとされる。

⁵ ラオス憲法3条では、「多民族からなる国民の主権者としての権利は、ラオス人民革命

会で「新思想」（チンタナカーン・マイ）が採択され、市場経済化を進めている。

ラオス経済は、比較的安定的に継続して発展状況にある。例えば、名目 GDP (US ドル) では、2016 年に約 159 億 2000 万ドル、2017 年に約 170 億 7000 万ドル、2018 年に約 181 億 2000 万ドルとなり、1 人当たり名目 GDP も 2016 年約 2325 ドル、2017 年約 2455 ドル、2018 年約 2566 ドルとなっている⁶。1997 年に ASEAN に加盟、2013 年に WTO に正式加盟を実現している。そのために、銀行制度、税制改革、経済構造の変更などにも着手し、さらに取引に関連する法律の制定および調整を行うこととなった。その一環として、例えば、民法典の作成などの基本法分野について、日本が様々な支援を行っている。

行政区画としては、前述のように、首都のヴィエンチャン市を含むヴィエンチャン都および 17 県（北部 8 県、中部 5 県、南部 4 県）から構成されている。これらの各県の下に郡が設置され、郡の下に伝統に基づく村が置かれている。村では、村長の指揮の下で紛争の解決についての話し合いの場の設定、各寺院の管理、婚姻や家族等に関する管理、土地の売買に関する契約の証明などの活動を行っている⁷。本稿での登記等に関連して、不動産等の売買等についても、村および村長が大きな役割を果たしている。

3. ラオスの法制度概要

ラオスでは、1986 年以降、市場経済化と経済開放を柱とする改革路線が採択され、実施されてきた。そして、1991 年に憲法が施行され⁸、そこでは私的所有権制度が認められた。その 14 条では、「国家は、ラオス人民民主共和国に投資する国内投資家と海外投資家の私的所有権だけでなく、国家所有、集団所有又は個人所有を問わず、あらゆる形態の所有権を保護し、これを促進する。」とされ、私有財産制を保障している。ただし、土地に関してはその 15 条で、「国家は、所有権（管理権、利用権、譲渡権）と、組織や個人の所有物の相続権を保護する。国家共同体が所有する土地については、国家は法律に従い、その土地を使用、譲渡及び相続する権利を保護する。」とされ、国家による所有とされている。これ

党を主軸とする政治制度の機能を通して行使され、保障される」と定められている。

⁶ International Monetary Fund (IMF), *World Economic Outlook Database*, October 2019. <http://www.imf.org/external/ns/cs.aspx?id=28> (2020 年 2 月閲覧)。

⁷ 村における活動の事情聴取を、松尾弘教授のグループが行ったものを記載したものとして、松尾弘＝大川謙蔵「ラオスにおける民事関係法制に関する調査研究」ICD HP「ラオス・調査研究報告」(2015) 6 頁以下参照。

⁸ 1991 年憲法については、ICD NEWS3 号 (2002) 67 頁以下参照。

については、2003年憲法⁹の16条および17条でも同様の規定が置かれ、2015年憲法¹⁰でもそれらは維持されている。もともと、後者の規定は、「国家は、法に基づき、個人、法人、及び組織の所有権（占有権、使用权、収益権、処分権）並びに相続権を保護する。土地、鉱床、水域、空域、森林、水生動物、野生動物、その他の天然資源については、国家共同体の所有に属し、国家が法律に従い代理として全国統一的にそれを庇護する。」と変更されている。

1991年の憲法制定の前後から、民事関係法制および土地に関連する法制度が、様々な形で整理されてきた。例えば、1990年に所有権法、契約法、相続法、家族法、契約以外の債務法（2008年12月8日、契約法と統合し、契約内外債務法に統合）、民事訴訟法（1994年、2004年、2012年に改正）が、1991年には家族登録法（2008年に改正）、公証法が、1994年には契約履行担保法（2005年に改正）が、1997年には土地法（2003年、2019年改正）が制定された。

契約履行担保法（1994年、2005年改正）および契約履行担保法の実施に関する2011年首相令は、世界銀行グループに属する国際金融公社(International Finance Center: IFC)のアドバイザーがラオスを訪れ、起草支援をした。土地法は、アメリカ(USAID)、ドイツ（当時のGTZ。現在のGIZ）、オーストラリア(AUSAID)の支援によって起草された。また、アジア開発銀行(ADB)の支援でラオスのチームがオーストラリアに研修に行き、トレンズ・システム(Torrens System)について学んだ。2003年の土地法改正は、土地登記手続など、主として手続規定が中心である。また、土地登記の管理が、財務省から資源・環境省が管轄する土地管理局に移管された。そして、2018年12月6日にラオス議会で民法典草案が通過をして、施行されることが確実となった¹¹。

4. 不動産および動産に対する所有権法制

(1) 所有権法制の概要

(i) 所有権法における所有権

⁹ 2003年憲法については、ICD NEWS13号（2004）147頁以下参照。

¹⁰ 2015年ラオス憲法に関しては、川村仁「2015年ラオス憲法改正の要点」ICD NEWS68号49頁以下（2016）参照。

¹¹ 松尾弘「ラオスにおける民法の発展」アジア法研究（アジア法学会、2012）162-163頁参照。

1990年の所有権法は、所有権（ガンマシット）¹²について定義している。そこでは、「法律で定められた範囲内での財産の占有，利用，収益，処分に関する国家，共同体，自営業者，民間企業及び私人の包括的かつ絶対的な権利である。」（所有権法1条）として，憲法の内容を受けた私有所有権の定義をしている。所有権には，国有所有権，共同体所有権，自営所有権，民間所有権，私有所有権の5種類に分類され（同法2条1項），共同体所有権は，集团的共同体及びその他の共同体組織の所有権に分類される（同条2項）。

国有所有権は，国家機関が所有権者として占有，利用，収益，処分の権利を有し，法律の規定，あるいは国家の業務および計画に合致する範囲で，共同体組織または個人に資産を貸与することができる（所有権法3条2項）。

共同体所有権について，集産的共同体またはその他の共同体組織は，法律の定めた範囲においてその共同体に帰属する資産の占有，利用，収益，処分の権利を有し，この権利を共同体の定款に従って行使することができ（所有権法10条1項），いかなる個人も上述の資産について処分を行うことはできない（同条2項）。その共同体が管理している土地を正しく，有益に利用していない場合には，罰金または国家がその土地を回収し他の経済単位または個人に与えることができる（同法12条）。

自営所有権は，「農家，職人，製造業者など，小規模所有者の個人財産である生産手段，製品及び商品を意味する。」とされ，それらの権限を行使する権利とされる（所有権法14条）。

民間所有権は，企業所有者の個人財産である経済単位の事業運営における生産手段，製品，商品および資産を対象とする権利であるとされ（所有権法16条），自らの製品を自由に販売し，国内外で事業協力関係を結ぶことが認められている（同法17条1項）。なお，民間経済単位は法人格を有するものとされる（同法18条1項）。

私有所有権は，消費財，個人用途の商品，施設，住宅，家具，家畜，そして個人所得が対象とされ（所有権法20条），自らの資産および所得を占有，利用，収益，処分する権利が認められる（同法21条）。

（ii）民法典における所有権制度

2018年12月に国会で採択された民法典（以下，民法典）¹³では，所有権制度を，①国家所有権，②集団所有権，③自営所有権，④民間所有権の4種類へと新たに組み替えられ

¹² 所有権（ガンマシット）は，財産権とも翻訳される用語であり，概念的にはオーバーラップしているが，所有権の成立しない土地に対しても使う言葉であるとされる。

¹³ 2020年2月現在，未だ公布・施行されていない。

た（民法 259 条）。

①国家所有権については、「国家は、国家の全ての物について、唯一の所有権者であるが、当該物は国家機関の管理下に置かれる」（民法 260 条 1 項）とされ、「国家機関は、占有、使用、収益及び処分権利を行使するものであり、法律に定める範囲内で且つ国家の活動及び計画に沿って、その物を集団組織又は賃借人に引き渡すことができる。」とされる（同条 2 項）。

②集団所有権とは、「自身の業務の実施に必要となる生産手段、並びにその他の物、例えば機械類、輸送手段、ブルドーザー、耕耘機、動物、建物、建築物、企業、宿舍、固定資本、運転資本及びその他の物などを有する。」（民法 266 条 1 項）とされ、「集団所有権は協同組合及びその他の集団組織に分類される。」（同条 2 項）と説明される。

③自営所有権¹⁴とは、「生産手段、生産物及び商品があり、それは例えば農民集団、技術者、製造者及びその他などの小規模な主体の個人的な所有権である。」と説明される。

④民間所有権は、「民間経済単位の所有権及び個人所有権が含まれる、すなわち、経済単位が事業を遂行する中で使用する生産手段、生産物、商品及び資本があり、それは事業主体の個人的な所有権であり、国家の発展、人民の生活状況、消費財及び個人の使用を目的とした物の向上に寄与するためのものである。」とされる。

（2）相隣関係法制

（i）現行法における相隣関係

所有権法には、相隣関係に関する規定もいくつかある。例えば、隣接する他人の土地または住宅に雨水が落ちまたはこれを覆うように突き出して自己の家の屋根を設けることはできず（所有権法 47 条 1 項）、利用権のある土地に住宅を建設し、樹木、果樹または葛などを植えた者は、隣家の所有者に損害を与え、道路の交通を妨げてはならないとされる（同条 2 項）。

囲繞地についても、道路に最も近い隣接地の使用権を持つ者に通行を要求する権利が認められ、この場合、自らの土地を通路として使わせることによって植物や建造物が被った損害に対する合理的な補償を要求する権利が認められる（所有権法 49 条 1 項）。また、電線、電話線を引く、あるいは排水溝、水道管、上水道を通した結果、使用権を有する土地の植物や建造物が損傷またはその他の被害を被った場合、その者は、こうした行為から生

¹⁴ 自営所有権は、次の民間所有権と比べてより小規模なものを想定しているとされているが、厳格に区別して理解されているかは不明確なようである。

じた損害に対する賠償を請求できるものの、土地の使用権を有する者がこうした行為から同時に利益も得ている場合、賠償を受けることができない（同法 49 条 2 項）。

排水に関しても、必要のある者には、すぐ下のまたは水路に近い隣地に排水溝を敷設することを要求する権利が認められ、要求された者は、排水溝の敷設を承認しなくてはならないものの、排水管の敷設が植物や建造物に与えた損害について賠償を要求する権利がある（所有権法 50 条）。

（ii）民法典における相隣関係

相隣関係に関する規定は、民法典でも置かれている。第一に、環境保護に関する規定があり、これは、他人の生命や健康などに危険を及ぼさないように所有物を管理することを求めるものである（民法 321 条）。第二に、境界に関して、境界標識を設置する費用は、折半するか又は合意で決定される（同法 322 条）。第三に、フェンスの設置については、その土地の範囲内で設置すること、その設置が、道路通路等の障がいとならないこと、境界上に設置するには、隣地所有者との合意が必要であり、費用は折半することなどが規定されている（同法 323 条）。第四に、境界上にある物は共同所有物と推定されている（同法 324 条）。第五に、工作物等を建築する際の、排水で隣地を侵害しないようにする規定が置かれている（同法 325 条）。第六に、隣地から伸びた木の枝等を切る権利が規定されている（同法 326 条）。第七に、圍繞地通行権の規定がある（同法 327 条）。第八に、排水施設の設置を隣地に対して要求することができる（同法 328 条）。第九に、建物の建築について、隣地から 50 センチメートル空けることが定められている（同法 329 条）。第十として、一定の物を建築等する場合には、隣地への立入許可を求めることができる（同法 330 条）。最後に、土地の所有権者の井戸・ため池の掘削制限に関する規定がある（同法 331 条）。

（3）土地と建物との関係

土地と建物の関係、建物の独立不動産性は、ラオス法では明確でない。2005 年契約履行担保法 22 条では、「不動産に関わる担保契約は、担保として使用されるかかる不動産の価額評価ならびにその区分、種類、大きさ、品質、数量、および所在といった当該不動産の特性に関する明確な記述を含むものとしなければならない」と規定し、担保権の客体を明らかにすることを求めているものの、建物が土地と独立した不動産かどうかを明らかにしていない。

ちなみに、2005 年契約履行担保法の実施に関する 2011 年首相令の 48 条では、担保権の対象となる不動産として、①個人または法人が使用権を有する建設土地、産業土地また

は農業土地、②土地および建設物、例えば、家・建造物・ビル、③ condominium等の複数部屋のビル、④コンセッション土地が挙げられている。

また、「2007年土地に関する法律行為の登記規則」の2.2.2では、「土地利用権の変動登記をしなければならない土地に関する法律行為」について規定し、土地利用権の変動原因として、その第2項2)で担保契約が規定されている。そこでは、「固定資産による担保とは、債務者の固定資産又は固定資産使用权所有権によって債権者に返済を保証することであり、固定資産とは、土地、家、工場などであり、これらの財産の所有権証明書又は使用权証明書を債権者（担保を受ける者）が占有し、固定資産使用权で保証する場合は事前に財産の持ち主からの許可をもらわなければならない。」との規定がなされている。

しかし、これらの規定においても、建物が土地とは別個の不動産として扱われているかどうかは不明である。この点は、民法典においても同じである。

5. 物権変動・登記関連法制

(1) 概要

ラオスの現行法では、①所有権法（1990年）が、財産権の取得・喪失・消滅に関して第V章（28条～55条）に規定を置いている。また、②登記が必要とされる不動産物権変動に関しては、土地法（この5.では2003年改正のものを取りあげる。）が、土地登記に関して第10章（43条～51条）¹⁵で、土地管理局がもつ土地登記の振興・土地評価の実施・土地登記の実行・土地権利証書の発行および土地統計の収集の権限と義務に関して10条5号で規定している¹⁶。

ラオスでは、財産権は、原則として財産の引渡し（当事者間の授受）によって移転するが、引渡前であっても当事者間で財産権の移転時期を契約によって定めたときは、それによる（所有権法28条1項。なお、以前の契約法39条2項はこのことを前提にしていた）。ただし、登記（登録）が必要とされている財産権は、「登記（登録）が完了した時」に移転する（取得者の下に財産権が発生する）（所有権法28条2項）。かかる物権変動の原則を引渡主義と呼ぶべきか、当事者の私的自治に委ねている部分の広さをどの程度のものと解

¹⁵ もっとも、これらの法律は、「債権」と区別した意味での「物権」を対象を絞るものではないから、これらの規定を「物権法」の概念で表現することは、大陸法的な枠組を強いて当てはめる印象を生じさせるとすれば、適切ではないかも知れない。ここにも、英米法的・社会主義法的要素と大陸法的要素との齟齬・調整問題が今後生じる契機があるといえよう。

¹⁶ 松尾・前掲（注11）165-167頁参照。

積するかにより、意思主義的要素も無視できず、ファジーな性格を残している。所有権法によれば、所有権移転の要件は以下のとおりである。

【所有権法 28 条】 財産〔権〕の取得

①財産〔権〕の取得は、資産が法律に従い付与される〔引き渡される〕か、受領された際に発生する。〔資産における〕財産〔権〕は、かかる資産の付与または受領前に締結された契約に基づき取得することもできる。

②資産を別の個人に付与することを盛り込んだ契約、またはかかる資産が未だ登録されていない場合、財産〔権〕は、たとえ付与行為が発生していたとしても、登録が完了した際に発行するものとする。

ここでは、財産と財産権の概念的区別は必ずしも明確でない。したがって、所有権の移転は、財産の移転を基本に理解されている。登記すべき財産は、登記によってそもそも財産権が発生するかのように観念されている。「財産〔権〕は…登記が完了した時に発行する」という表現は、権利と形式が不可分のものという考え方が根強いように思われる。それゆえに、観念的な所有権の移転という概念は未発達であるようにも思われる。

なお、民法典は、つぎのような規定を置いている。

【民法 292 条】 所有権の取得

①所有権の取得は、物の適法な引き渡し(ダイモーブ)及び/又は受領(ダイハップ)の時に生じる。

②所有権は契約に基づいて物の引き渡し及び/又は受領の前に取得することも可能である。

③物が登録しなければならないものであるときは、所有権は既に引き渡されていたとしても(トゥン…コーターム)登録の日から取得される。

ラオス民法 292 条 1 項・2 項は、所有権法 1 項を 2 つの項に分けて規定しており、①引渡主義を原則としつつ、②意思主義の原則も取り込んでいる。ただし、③登録(登記)が必要な物についての所有権ないし権利は、登録(登記)の時に権利取得が生じるものと定めている。この規定は、現行法を実質的に承継しているものと解される。

ラオスの土地取引では、後に詳しく述べるように、土地の使用権の移転のためには、①売買契約書、②譲渡証明書、③土地権利証が必要であるとされている。もっとも、土地法

制定後も土地登記をせず、土地登記書がないまま、代替的文書（村長が発行した証明書など）によって土地の権利を証明し、土地取引が行われていた。しかし、現在の土地取引実務では土地使用権の移転を登記することが一般化してきている¹⁷。その際には、公証人の証明を受けた譲渡証明書と土地登記書が必要である。公証人は、土地登記書（その真正さ、担保権設定の有無など）のほか、契約書の適性（例えば、僅かな額の借金のために土地に抵当権が設定されようとしていないか、利息はどうなっているか、水田の場合に土地だけか、作付米を含むか、被担保債権額が土地価格を超えていないかなど）も確認する。1個の土地の上に複数の抵当権を設定することは可能であるが¹⁸、被担保債権の総額が土地の価格を超えないことが要件となる。このことも経済の発展状況に応じた法発展の例ということができよう。

また、ラオスの人々の一般的意識として、法実務家も含め、「登記簿に所有者として記載された者には所有権がある」と観念されるのが一般的であり、登記（形式）から概念的に分離された抽象的な権利（実体）の観念は明確でないように思われる。

売買等に基づいて土地使用権の登記を申請する個人または組織は、村落行政体および地域または市町村の土地管理当局を通して、地方または都市土地管理当局に申請書を提出しなければならない。その際に提出すべき書類は、①土地取得証明書（国家による土地割当証明書、譲渡または相続の証明書）、②農地または森林地の場合は土地証明書（3年間の土地証明書を指す）、③当初の所有者または土地が所在する場所の地方行政当局からの土地保証に関する証明書（これは、当初の所有者がかかる土地を現行所有者へ譲渡する権利を有していたという保証事項を盛り込んだ書類を指すものである）、④その他の必要書類である（土地法 45 条）¹⁹。

ちなみに、土地登記には職権による登記の場合と申請による登記の場合がある（土地法 44 条）。土地登記に関しては、土地法制定前から、すでに 1992 年土地所有・管理令（1992

¹⁷ ラオスの土地登記制度の整備はドイツの GTZ から技術供与を受け、土地管理庁（司法省ではなく、首相府が管轄）が管理していた。現在は、天然資源環境省が管轄している。

¹⁸ この点は、かつての土地管理局の通達で確認されていた。

¹⁹ 土地権利証書が紛失または破棄されたものの、証明証拠が保持されている場合は、個人または組織の申請に従い、地方または都市土地管理当局は土地権利証書の写しを発行する。紛失または破棄された土地権利証書で、それが真に関係する土地権利証書だと証明する証拠として使用可能な物件の痕跡が何もない場合は、土地権利証書の写しが発行可能となる前に、土地が所在する場所の地方人民裁判所から裁定が下されなければならない。いずれの場合も、土地権利証書の写しの発行に先立ち、規制事項に従い、30 日間にわたる一般大衆への通告が行われなければならない（2003 年土地法 50 条、2019 年土地法 103 条）。

年命令 99 号) に従い、世界銀行およびオーストラリアの支援を受けたトレンズ・システム方式の地積調査・土地登記・権原証書の発行のパイロット・プロジェクトが実施された²⁰。土地登記の後に(90 日間の異議申立期間の経過後に)発行される土地権原証書(いわゆる地券。様式・記載内容は土地登記簿と同様)は、土地使用権の「唯一の証拠書類」とされる(土地法 49 条)。その証明力が実際どの程度のものであるか、いわゆる公信力にまで至るかは、なお明確ではない。加えて、土地登記および土地権原証書の発行が進行する中で、法定の手続(所有権法 28 条 2 項、土地法 45 条・51 条など)によらず、同手続の煩雑さや費用を回避するために、土地権原証書それ自体の授受による譲渡や担保権設定の例もあるといわれ、その定着や効力については、今後の推移をみる必要がある²¹。

(2) 従来の登記実務(2012 年時点)

都市における土地取引は、公証局での手続(2009 年改正公証法による)と土地登記所での手続に二分される²²。公証人は司法省の中にある公証局(局長 1 人、副局長 2 人、専門官 13 人。そのうち、公証事務に関係しているのは 5 人)、県・都の公証局(所長 1 人、副所長 1 人、専門官 5 人)、ヴィエンチャンの 9 郡のうち、離れた場所にある 2 郡の公証ユニット(所長 1 人のみ)に属している。公証は局長・所長だけがサインできるが、テクニカル・スタッフ(専門官)が補佐する。公証人は、①取引が真実に存在するか、②法律に照らして正当か(ラオス人同士の取引かなど)を確認する。公証に際して必要な書類は、①契約書(売買契約書など。土地の場所、番号も記載)、②土地登記簿(①と合致しているかどうかを確認する)、③土地登記簿が正当かどうかを証明する書類(「土地に関する正当性の証明書」。土地管理局が発行する。抵当権が設定されていないかなどを証明するもの)である。公証の申請は、共同申請主義・当事者出頭主義・本人出頭主義であり、申請者の拇印を押す。

ついで、当事者が土地管理局(資源環境省の所管)に赴いて所有権、その他の権利の登記を申請する。登記が行われると、登記証書が 2 通発行される。①1 通(原本)は所有者本人に交付され、②もう 1 通(コピー)は登記所が保管する。登記証書の記載内容は、土地の用途、地図、所有者の氏名である。裏面には当該土地の所有者の移転経過などが記載

²⁰ ヴィエンチャンの土地登記所でも、登記簿、地図、権原証書、譲渡証書等の作成実務を確認した(2003 年 8 月)。

²¹ このほか 2003 年土地法は、登記関連部局における土地登記の事務処理手続(46 条)、土地登記簿の構成(47 条)、土地証明書(48 条)、土地権利証書(49 条)、土地管理局の権限と義務(10 条)について規定している。

²² ヴィエンチャン都・公証局長カンパイ氏からの聴取調査(2012 年 6 月 8 日)による。

される。③土地税(land tax)の納税を郡の登記所で行う。

抵当権設定登記手続（2005年契約履行担保法、契約履行担保法の実施に関する2011年首相令）の場合は、その概要は、抵当権設定者は、貸主（銀行）に①土地登記簿のオリジナル、および②土地登記簿が正当かどうかを証明する書類を提示し、土地価格の評価を受けて、金銭消費貸借契約をする。それについて公証局でチェック（公証局は、土地所有の名義が単独であっても、夫婦や親子の共有財産でないかなどを確認する）を受けたうえで、貸主（銀行）と借主が拇印を押して、確認を受けた旨の書類を2通作成する。このうち、1通は公証局に保管し、もう1通を土地関管理局に持って行き、抵当権の記録をする。この手続については、首相令に関する規則に手続きの流れが規定されている。これについては、後記（4）の部分で取り上げる。

他方で、地方における土地取引は村長の面前での手続と土地管理局での手続に二分される²³。まず、①村長が土地の売買契約書（当事者、物件の同一性、合意内容などを含む）を確認し、サインをし、村の印を押す。ついで、②当事者が郡(district)の土地管理局に赴き、登記を申請する。登記が行われると、登記証書が2通発行される。①1通（原本）は所有者本人に交付され、②もう1通（コピー）は登記所が保管する。登記証書の記載内容は、土地の用途、地図、所有者の氏名である。裏面には当該土地の所有者の移転経過などが記載される。③土地税(land tax)の納税を郡の登記所で行う。このように農村では村長が土地取引の公証人の役割を果たしている。

（3）権利（所有権、土地使用权等）の移転の原理

前述したように、ラオス法における所有権の移転は、民法典でも原則は変更されていない。すなわち、所有権は、合法的に資産が引き渡された時、またはこれを受領した時に取得され、さらに、契約により資産の譲与または受領の前に取得することもできる（所有権法28条1項、民法292条1項）。登記や登録が必要な財産については、登記が完了した時に所有権が移転し、資産が先に引き渡されていても所有権が移転することはないとされる（所有権法28条2項、民法292条2項3項。下線は引用者による）。

所有権者が資産の占有権を放棄した場合、出訴期限が満了した場合、あるいは所有権者の身元が特定できない場合には、所有者のいない資産とされ（所有権法36条1項、民法317条）、その資産は、財政当局のみが所有者のいない財産を国家の財産とする旨の決定

²³ ルアンパバーン県・パクウ村における村長らからの聴取調査（2012年6月10日）による。

を下すよう裁判所に求める権利を有する。その資産が、権利を放棄又は滅失した共同体組織の構成員のものである場合、その資産が存在する共同体組織の財産となる（所有権法 36 条 2 項）。所有者がいない資産は、国庫に入る（同法 37 条 1 項）。

所有権は、善意占有により取得することができ、不動産については 20 年間、動産については 5 年間、他人の資産を自分が所有者であるのと同様に善意で継続して占有した者は、かかる資産に対する所有権者となることができる。ここでいう善意の占有とは、公然、継続かつ平穩に占有していることであり、公然、継続かつ平穩に占有している状態が善意占有であるという点で理解がなされている（所有権法 42 条、民法 51 条、民法 314 条）。なお、国有財産及び共同体財産は、善意占有による取得が認められない（所有権法 42 条 3 項、民法 56 条 1 号）。

（4）2007 年土地に関する法律行為の登記規則

この規則は、ラオスの土地関連法律行為の登記実施方法および原則を規定し、土地使用权と（シット・ナムサイ・ティーディン）と土地利用権（シット・サイ・ティーディン）²⁴について、①それらの動きを記録し、②それらの統計を収集し及び管理し、土地関連の法律行為に法的価値を付与し、③それらの変更及び移転のあった土地の資料・証拠を定期的に収集及び保管することを保証し、事件解決に資するためであり、④長期的に社会経済開発を促進し、投資を促進し、または国内の財源の流動化を促すことであり、⑤予算上の収入を確保し、護国及び建国の義務を果たすものとされる（規則 1.1）。

すでに土地登記書を発行された土地に関するすべての法律行為の作成は、土地登記管理制度上の登記を受けなければならず、登記されないと効力を有さず、村役場又は他の組織による証明では法律上に正しい書類とはなされない（規則 2.1 第 1 項）。この登記をしなければならない土地に関する法律行為としては、（1）土地使用权の変更登記、および（2）土地利用権の変動登記の 2 種類とされる（規則 2.2）。

まず、（1）について、土地使用权の変更登記の原因となる土地使用权の変更が規定されている（規則 2.2.1）。すなわち、①法律または遺言による遺産相続、②売買契約、③交換契約、④買戻特約付売買契約、⑤契約に従って、土地および建物を出資して株にすること

²⁴ 土地使用权（シット・ナムサイ・ティーディン）と土地を利用する権利（シット・サイ・ティーディン）は大変類似した表現であるが、別物とされる。土地法で、土地使用权保有者の持つ 5 つの権利が規定されている（土地の保護権、土地利用権、土地の用益権、土地使用权の譲渡、及び土地使用权の相続権：2019 年土地法 134 条 1 項）。土地使用权とは、包括的な権利のことであり、土地を利用する権利とは、その下位概念であるとされる。

(旧契約内債務法 63 条, 契約内外債務法 80 条)²⁵, ⑥必要に迫られた資産の購入 (財物収用)²⁶, ⑦財物の国家没収, ⑧財物贈与²⁷, ⑨土地に関する条件付贈与の条件が成就した場合²⁸, ⑩裁判所の判決執行命令, ⑪土地使用権を移転して株式に出資すること²⁹, である。

(2) の土地利用権の変動とは, 土地使用権者が他人に土地を使用する権利を譲渡したということを用いる。この場合, 土地利用権はまだ土地使用権者に帰属しつつ, 土地使用権は契約内債務によって制限される (規則 2.2.2)。土地利用権の変動は次の原因により生じる。①賃貸借契約, ②担保契約, ③買戻特約付売買契約, ④土地に関する条件付贈与の条件が未成就の場合, ⑤貸借権, 担保契約および条件付贈与契約の相続, ⑥裁判所の判決執行命令である (規則 2.2.2 第 2 項)。

ここでいう担保契約 (条文上, 固定資産による担保契約とも表記される) とは, 債務者 (保証する者) の固定資産または固定資産使用権 (ナムサイ) に対する所有権によって債権者に返済を保証することとされる。固定資産とは, 土地, 家, 工場などであり, これらの財産の所有権の証明書又は使用権 (シットナムサイ) 証明書を債権者 (担保を受ける者) が占有し, 固定資産使用権で保証する場合は事前に財産の持ち主からの許可をもらわなければならない。不動産での担保契約は財産が所在する場所の土地管理事務所に登記してもらわなければならない (規則 2.2.2 第 2 項 2)

すべての種類の土地に関する法律行為 (土地使用権の移転および土地利用権の変動) には, 以下の事項の手続きが必要とされる。①土地に関する契約書または書類を準備する。②登記申請資料を揃える必要があるためには, その申請書様式に, 契約日, 譲渡した者, 受領した者, 証人名, 土地の所在地, 土地登記書番号, 土地の地図番号, 面積, 支払わなければならない金額, 移転または変動における債務等を記載しなければならない。③作成された契約書または書類に, 法律の規定に従った人数の証人, 少なくとも 3 人がいな

²⁵ 株との表記がされているが, 旧契約内債務法および契約内外債務法によれば, 組合契約への出資のことを意味している。

²⁶ 政府または社会の利益のために, 政府が所有者から財物を取得し, 政府が所有者に補償を与えることである。

²⁷ 死亡前に, 意思により, 自分の財産をある個人や組織等に贈与, 条件付贈与または遺贈することを包括的に示す用語である。

²⁸ ⑧と⑨との違いは不明確である。

²⁹ 土地使用権の持主が土地使用権の一部または全部を, 他人または法人に贈与することである。これは, 「首相府の大臣の土地分割登記及び土地合併に関する通達」に合致した形でその土地を分割した後にのみ可能とされる。

ければならず、そして、証人は、契約当事者、土地が所在する村長または公証役場の目前で署名しなければならない（規則 3.1）。

土地登記書がすでに発行されている土地について、その土地に関係する者が土地使用権を贈与、移転、または土地利用権の登記をする場合、その委任を受けた県／首都または郡／中心郡の土地管理事務所に申請をしなければならない。その場合には、同時に次の証拠資料を添付する必要がある。①土地登記書、②継続的な土地税支払証明書、③個人特定資料 3 つの内の 2 つ（家族登録証・IDカード・写真）、④村長の署名がある住所証明書（12 か月以内発行のもの）、④法人の場合は法人に関する資料である（規則 3.2）。

土地に関する法律行為登記申請書を提出するには、土地管理局が正式に発行した申請書フォームを使う必要がある。そこでは、土地使用者、および他の関係する法人および証人がそろって、契約書および関係する法律行為書類に署名し、また、その土地の土地登記書およびその他の証明書を添付する。その土地登記書を他人が占有している（例えば、土地登記書が銀行または他人の金銭貸借の担保として設定した）場合のように、土地使用者が土地登記書を保管していないときには、土地使用者は登記申請書を提出することができない。そこで、土地使用者および土地登記書を持参した者が登記申請書に署名しなければならないならず、土地登記書を持つ者（例えば、銀行）は土地事務所にそれを持って行き、通知しなければならない。また、申請書に土地事務所に行って通知する者の名称および住所を書かなければならず、申請書に他人が土地登記書を持つ理由を書かなければならない（例えば、ローンでの担保）（規則 3.5）。

当該土地が所在する県／首都の土地管理事務所または郡の土地管理事務所は、提出された土地に関する登記申請書を詳細に確認し、かつ次の下記の事項を満たすことで、土地の法律行為登記をすることができる。①申請書を提出した者がこの資料に記載された登記条件のとおりに行ったこと、②書類が他の法律に反しないこと、③書類検討の際に異議を申し立てる者がいないこと、④手数料を全額支払ったことである（規則 3.6 第 1 項）。

県／首都の土地事務所または郡の土地管理庁は、次の土地に関する法律行為登記をしなければならない。①個人および法人の土地登記書について、その変化を事実と合致するよう、土地登記台帳に記録すること、②土地に関する法律行為登記台帳に、変動および活動を事実と合致するよう記録すること、③土地ファイルに、関連の土地の法律行為に関わる資料を保管することである（規則 4.1）。

①は、個人または法人の土地に関する法律行為が、法律行為の登記台帳に土地使用権変

動登記された後に、事実と合致するように、その土地に関係のある土地登記台帳に記録しなければならない。土地使用权変更・移転登記については、土地使用权の譲受人の名称および当該法律行為に関する資料を新しい土地登記台帳に記録し、新しい土地登記書を発行し、旧土地登記台帳および旧土地登記書に取消印を押印のうえ土地ファイルに保管する。土地利用権変動登記については、土地使用权者の名称、法律行為の種類を、その個人または法人の（土地に関する）法律行為の登記台帳および土地登記台帳に記録し、または土地登記書の裏側に記録される。土地利用権が取り消された場合、それらは線を引いて取り消される。土地使用权のすべての変動を記録する場合には、県／首都の土地事務所長または代理人として委任を受けた者が署名することを要する。郡の場合は郡の土地管理庁長が署名する。土地登記台帳に詳細に記録し、かつ県／首都の土地事務所または委任を受けた郡の土地管理庁が押印した後に、書類、契約は登記されたとみなされる（規則 4.2）。

②は、土地に関する法律行為登記台帳に土地使用权の変更・移転、または土地利用権変動を記録し、その後、次のことを行う。第 1 に、土地使用权変更・移転に関して、土地事務所が新土地使用权者に新しい土地登記書を出し、古い土地登記書が取り消され、その土地ファイルに保管される。第 2 に、土地利用権変動に関して、土地利用権者の持ち主の名称、法律行為の種類がその土地の個人または法人の土地登記台帳に記録され、そして、土地利用権者または当事者に対して、土地登記書の正当性証明書を出し、その証明書を土地が所在する公証役場に持って行き契約の正当さを証明する（規則 4.3）。

③は、その土地に関係する全ての書類、例えば、登記した法律行為書類、命令、異議申立て書などを、その土地のファイルに保管することである（規則 4.4）。

登記がなされた後、土地登記書を手渡しするために、委任を受けた県／首都の土地事務所または郡の土地管理庁が土地使用权者に通知を行う。土地に担保を設定し、債権者が土地登記書を保管する者となるときなど、土地の使用权者でない他人に土地登記書を渡さなければならない場合は、その者に土地登記書を手渡しするために、委任を受けた県／首都の土地事務所または郡の土地管理庁はその者に通知を行う。土地登記書を受領するために、土地使用权者または土地登記書を保管する権利を有する者は、自分で県／首都の土地事務所または郡の土地管理庁へ出頭しなければならない。土地登記書を受領に来られない場合には、文書により、法律規則にすべて合致した証明のための委任状を代理人に渡して対応ができる。土地使用权者または委任を受けて代理人となった者が、土地登記書の引渡しを受けた場合、その者が土地登記書受領書にサインをし、その受領書は関係する土地のファ

イルに保管される（規則 4.6）。

金銭消費貸借の担保については、不動産に担保を設定する場合、県／首都の土地事務所または委任を受けた郡の土地管理局が土地登記書の正当性証明書を発行する。そして、土地管理庁での土地登記書の正当性証明書発行台帳に記録し、その後、担保を受けた者および土地使用者に渡し、契約の正当さを証明するために担保を受けた者および土地使用者が公証役場、または土地が所在する所の村長に土地登記書の正当性証明書を持って行き、担保契約および金銭貸借契約の正当性を保証する署名をもらう。その後、契約を土地管理庁に持っていき、そこで土地に関する法律行為登記台帳に担保契約の登記をする。この場合、必ず、公証役場に金銭消費貸借契約の正当さを証明してもらう前に、県／首都の土地事務所または委任を受けた郡の土地管理庁から土地登記書の正当性証明を得なければならないとされる（規則 6.1）。

ここで、土地使用者に担保を設定するには、次の要件を満たさなければならない。①正式なフォームを使用すること、②公証役場または村長と証人 3 名の前で契約者同士が契約する、または証人 3 名の前で契約すること、③担保契約の詳細な内容があること、④担保に関係する土地登記書に関する情報または他の必要な内容があることである。土地使用者での担保契約に関しては、土地の面積を全部担保に供するものでなくてはならず、その土地の面積一部だけを担保に供することはできない（規則 6.1.1）。

第三者の土地使用者を他人の金銭貸借の担保として供するには、土地使用者の許可書が必要であり、土地使用者が担保契約に署名し、かつ許可書のコピーも担保資料に添付しなければならない（規則 6.1.2）。

登記された担保契約は契約者同士が文章で合意することにより変更することができる。その合意できる事項は、①利子の割合を追加し又は削減すること、②担保する金額を追加しまたは削減すること、③返済期間を変更すること、④担保契約の内容を変更し、削除または追加することである。元の担保契約に新しい土地を追加することにより担保契約の変更をすることはできない。担保契約に対する変更はすべて証明する署名をもらわなければならない。変更した場合、元の担保契約も変更した契約と同時に提出しなければならない（規則 6.1.3）。

債権者は担保契約を登記した日から契約の合意にしたがって返済について優先権を有する。ここで、刑事犯罪になりうる詐欺等を避けるために、1 つの土地を複数の担保としてはいけないとされる（下線は引用者による）。優先権を有する債権者は自分の優先権を担保

のある他の債権者に放棄することは可能である。しかし、自分の債務額を超えてはならない。優先権を放棄するには文書で提案書を作り、かつその優先権の変更の登記を受けなければならない。優先権変更提案書は、登記された担保契約のすべての優先権順番を記載し、かつ、その変更に関係するすべての債権者の証明署名をもらわなければならない。担保の優先権変更の登記の後に、担保契約は優先権変更書類に記載された通りの優先権の順序とされる（規則 6.1.4）。

また、登記された担保契約は文書で合意することにより他人に移転することができる。担保契約移転を証明する書類は、2005年契約履行担保法の31条³⁰及び33条³¹の内容に従い、登記されなければならない。担保契約移転を登記した後に初めて、担保された財産について、担保を受けた者がすべての利益を継ぐこととなり、その担保契約に指定された担保を受けた者の権利、義務および条件を引き継ぐこととなる（規則 6.1.5）。

債務の弁済がなされた場合、担保契約は、担保契約登記解除申請により解除、または終了する。担保契約の取消しを登記した後に、その担保にされた土地はその担保契約による弁済の債務が終了し、また債権者は土地登記書を元の持ち主に返し、債権者はその土地に対する一切の権利を失うこととなる（規則 6.1.9）。

担保物について実行がなされた場合、2005年契約履行担保法または同施行規則の内容に従い、債務者に事前に通知した後に、土地使用权または土地利用権を移転することができる。この土地使用权の移転には規則 6.1.での証明をもらわなければならない（規則 6.1.10）。

土地の賃貸借についてもいくつか規定がなされている。すなわち、個人の土地使用权および政府の土地使用权を貸借するには、土地登記書の正当性証明を得なければならない、その後、公証役場または土地が所在する場所の村長に契約の正当性を証明してもらい、そして、法律的保証、および公式に使用できるように土地管理庁で土地に関する法律行為登記台帳に賃貸借登記をしなければならないとされる（規則 7.1）。

土地賃貸借の登記のためには、次の書類が必要である。①政府が出したフォームを使用し、そこに記入と証明の署名をすること、②賃貸借される土地の土地登記書に関する資料、③賃貸借契約の詳細な内容が契約内債務法に正しく合致していることである。③については、賃貸借契約の目的とねらい・賃貸借の期間・賃貸借開始日・賃貸借終了日・賃貸借料・

³⁰ 担保登録の規定である。

³¹ 33条は、後見人の権利と責任の規定であり、32条が優先権の放棄及び担保の譲渡の規定である。おそらく、32条を指していると思われる。

他の必要な詳細として、土地が所在する村長または公証役場が賃貸借契約の正当性を証明し署名した契約内に契約当事者が合意した賃貸借その他の条件が必要とされている。土地の一部を賃貸借する場合には、土地登記書に賃貸する部分の図が必要であり、その図を賃貸借契約書に添付しなければならない。その図には、土地番号、近隣の土地番号、および賃貸部分の距離（その土地の境界から測られたもの）が必要となる（規則 7.1.1）。

借主は賃貸目的物を転貸することができる（契約内外債務法 64 条、民法 437 条）。その期間は契約書の期間を過ぎてはならない。この場合、土地使用者からの許可が必要であり、かつ、契約書に他人に転貸することができるという条件を記載しなければならない。その後、賃貸借の転貸は土地に関する法律行為登記の専門職員のところに持って行き知らせなければならない（規則 7.1.3）。

また、借主は賃貸借期間がまだ切れていない賃貸借契約を他人に移転することができる（民法 402 条）。しかし、土地使用者に許可をもらわなければならない。この場合、土地登記書の正当性証明を受領し、かつ登記された元の賃貸借契約書に記載しておくことが必要とされる。賃貸借移転は借主および新借主の間で文書での合意が必要となる。正しく土地使用者変動を検査し、登記申請するために、賃貸借契約は検査され、また土地登記書の正当性が証明されなければならない。土地登記書の正当性証明書を出し、また賃貸借契約を移転登記した後にはじめて、借りた財産に関する借主の利益すべてが移転される。そこには、賃貸借契約に指定された元借主の権利、義務および条件が含まれる。その後、土地が所在する村長または公証役場に、移転された賃貸借契約の正当性の証明を求めなければならない（規則 7.1.4）。この借主の地位の移転は、現行法である契約内外債務法には存在しておらず、民法典で初めて法律上明記されることとなったものである。しかし、実務の状況を受けて、規則として規定されたものと考えられる。

登記された賃貸借契約を取消しまたは解除する場合、その書類は、土地賃貸借権利取消様式を使用しなければならない。それにより、その法律行為登記を取消しまたは解除がなされる（規則 7.1.6）。

規則には、土地使用者変更登記の手順について具体的に規定がなされている。その内容は、以下のとおりである（規則 2.2.1）。

①土地使用者、委任を受けた者、または権利受領者が申請書を書き、その土地が所在する村の村長に署名してもらう。そして、土地登記書の正当性をチェックするために県又は郡の土地管理局に提出する。

②県の土地管理局または郡の土地管理局事務所が申請書を受領後、土地登記台帳、土地に関する法律行為登記台帳、土地地図、関係する書類と比べて土地登記書の正当性をチェックし、依頼した人のものであることおよび何の目的にも使用されていないことが確認されたら、土地登記書の正当性証明書を発行する。ここで、首相令に記載されている専門官の手数料の基準に従って手数料を徴収し、そして、県または郡の土地管理局の土地登記書の正当性証明書発行台帳に記録してから、契約または土地に関する法律行為をするために公証役場または土地が所在する村の村長に提出するために、土地登記書の持主または委任を受けた者または権利受領者にその証明書を手交する。

③公証役場事務所または村長が土地登記書の正当性証明書を見たのち、土地使用者、当事者、委任を受けた者、または権利受領者の目的に従い、契約または書類の正当性を証明する署名を行う。これらの機関から契約内容および書類の正当性証明を受けたときは、その契約またはその書類は相手に対して効力があるとみなされるが、この時点では、また所有権法 28 条についての承認を受けているとはされない。その契約またはその書類を県の土地管理庁または郡の土地管理庁に持って行き、登記して初めて、法律上の土地使用者になる。

④土地登記書の持ち主、当事者、委任を受けた者、または権利受領者は、土地使用者移転に関する契約または書類の正当性証明をもらった後に、土地使用者移転の登記をしなければならず、それにより、その契約またはその書類に記載されている土地使用者の移転を受けた者に新しい土地登記書が発行される。県の土地管理庁または郡の土地管理庁の事務所は、首相令に規定されている基本手数料率に記載されている額に従って登記手数料を計算する。古い土地登記書及び古い土地登記台帳については、取消印を押し、その土地の関連ファイルに保存される。土地登記台帳に登録した土地に関する契約または書類には、保存印を押し、長期的に証拠とするためにその土地関連のファイルに保存される。

さらに、土地利用権の変動登記手順についても規定がなされている。詳細は、以下のとおりである（規則 2.2.2）。

①土地使用者、委任を受けた者、または権利受領者が申請書を書き、その土地が所在する村の村長に署名してもらう。そして、土地登記書の正当性を証明するために県または郡の土地管理局に提出する。

②県の土地登記局または郡の土地登記局の土地管理事務所は申請書を受領後、土地登記台帳、土地に関する法律行為登記台帳、土地地図、関連するその他書類と比較対照し、土

地登記書の正当性、真正性を確認する。依頼者のものであること、何の目的にも使用されていないことが確認された後に、土地登記書の正当性証明書を発行する。首相令に記載されている専門官の手数料の基準に従って手続代を徴収し、県または郡の土地管理局の「土地登記書の証明書発行台帳」に記録してから、土地に関する契約または書類の正当性の証明署名をもらうために公証役場または土地が所在する村の村長に提出し、土地登記書の持ち主、または委任を受けた者にその証明書を手渡す。

③公証役場、郡事務所、または村長が土地登記書の正当性証明書を確認後、土地利用権者、契約当事者、委任を受けた者、または権利受領者の請求により、契約または書類の正当性証明書に署名をする。これらの機関により契約内容および法律行為の正当性の証明を受けたら、その法律行為は相手に執行する効力があるとみなされるが、ここではまだ土地法 51 条および 2005 年契約履行担保法 31 条の承認を受けたとはされない。そして、その土地利用権変動を確認するため、契約書またはその書類を県の土地管理庁または郡の土地管理庁に持って行き、土地利用権の変動登記をしなければならない。

④土地登記書所有者、当事者、委任を受けた者、または権利受領者が土地利用権に関する契約書、または法律行為の正当性証明を受領後、土地利用権の変動を追跡するために、県の土地管理庁又は郡の土地管理庁の土地に関する法律行為登記台帳、および個人または法人の土地登記台帳の裏側に登記をしなければならない。土地に関する契約または法律行為を土地登記台帳に登録した後、保存印を押し、長期的に証拠にするためにその土地関連のファイルに保存される。

(5) 担保権の設定

(i) 2005 年契約履行担保法

担保には、法律に基づく担保（先取特権）と契約に基づく担保がある（2005 年契約履行担保法 3 条）。法律に基づく担保とは、人道的な理由及び国家の全体利益に基づいて一定の債務の履行を保証する者であり、労働賃金、税金等について認められる（同法 4 条）。契約に基づく担保は、債権者及び債務者間の債務の弁済を保証する合意、又は債務者が債務を弁済できなければ債務者に代わってある者が債務を弁済を行う合意であり（同条 1 項）、物による場合と人による場合がある（同条 2 項）。

担保設定契約は、契約における債権債務関係に関する法律に規定された、一般的な契約の様式、内容および条件に基づかなければならない。担保契約は、消費貸借契約と同時または事後に行うことができる。担保契約は消費貸借契約と同じ文書でなすこともできるし

または別の書類でなすこともできる（2005年契約履行担保法6条）。

法律に基づく担保は契約に基づく担保に優先する（2005年契約履行担保法7条）。契約に基づく担保には、動産による担保、不動産による担保、自然人又は法人などによる保証の3種類がある（同法8条）。

動産による担保には、物による質、書類（権利証、株券、社債券、国債）による質、倉庫の商品による質、無体物（会社の株、知的財産、銀行預、契約に基づく権利、資産または財産受領権、許可、ある事業経営に関する認可または権利）が認められている（2005年契約履行担保法11条）。

物による質とは、債務者が自己の物を債権者または委任を受けた他の者の占有下に置き、債務または他の義務の履行を保証するために債務者が質契約でその物を明確に設定する契約である（2005年契約履行担保法12条）。物による質は、①物によって担保する質契約である債務弁済契約があること、②その物は、債務者の所有物でなくてはならず、事前に両当事者の同意により価格の評価がなされなければならないこと、③その物は、債権者又は両当事者が同時に合意した他の者の占有下に置かれなければならないことが必要とされる（同法13条）。債務者が全債務を弁済した場合、質契約は消滅し、質を設定した物は債務者に返還されなければならない。債務者が合意した期限に従って債務の弁済ができなかった場合は、質物は債権者の所有物となる。質物に関してその価格が債務を超える場合、債権者は差額を支払って買い取るか、その物を競売にかけることができる。元本と利息を差し引いた後の残額は債務者に返還しなければならない。質または担保に設定した物を売却した額が債務を下回る場合、債務者又は保証人は残りを完全に埋め合わせなければならない（同法14条）。

書類による質とは、債務の弁済を保証するために債務者が動産所有権の証明書類を債務者に受け渡すことである。債務者はその後のもその物を利用することができるものの、債務者はその物を使用する権利を有するが、売る、譲渡又は更に質入する権利は有さない（2005年契約履行担保法15条）。

倉庫商品による質は、商品証券を債務者に渡して債務の弁償を保証するものである（2005年契約履行担保法17条）。

質に設定された動産は、契約当事者の合意に基づいてその形態及び価額を完全に契約に規定しなければならないとされる（2005年契約履行担保法18条）。

無体物及び将来確実に生じることを証明する事業または活動の財産や果実についても、

質に設定することができ、物に対する権利またはその果実もまた所有権として他の者に売却、交換、引渡すこともできる（2005年契約履行担保法19条）。

不動産による担保（固定資産による担保）とは、債務者の土地、家屋、工場のような不動産または不動産使用权によって債権者に対して債務の弁済または他の義務の履行を保証するものであり、所有権証明書または使用权証明書類を、債権者または委任を受けた他の者の占有下に置くものである。不動産使用权による担保については、事前に所有権者の同意を得ることが必要である（2005年契約履行担保法20条）。

不動産による担保契約（固定資産による担保契約）は、書面によりなさなければならず、さらに、①契約当事者が公証人又は村長及び証人3名の面前で行うか、または②証人3名の面前でなさなければならない（2005年契約履行担保法21条1項）。ラオス国内にある不動産を担保とする契約は、ラオスの法規に適合すれば外国で行うこともでき（同条2項）、外国にある不動産を担保とする契約は、法律に定めがない限り、ラオス国内では効果を有しない（同条3項）。

不動産の担保契約は、例えば、担保を設定した不動産のタイプ、種類、広さ、質、数、場所など、不動産の価額及び形態を詳細に記載しなければならない（2005年契約履行担保法22条）。担保物を修理、改良、附加した場合、それらも担保物に組み込まれる（同法23条）。

債務者は担保を設定した不動産を売却または譲渡する権利を有さない。違反をした場合、債権者は催告し、その物を取り戻す権利を有する。債務者は、催告、その物の取り戻しにかかる経費、その違反から生じる損害賠償を負担する（2005年契約履行担保法25条1項）。債務者が期限に従って債務を弁済しない場合、債権者は債務と利息の弁済を受けるために担保を設定した物を競売に付する権利を有する（同条2項）。

不動産・動産共に、担保契約は財務分野の登記事務所において登録しなければならない。不動産による担保契約は、そのものの所在地の土地管理事務所で登録しなければならない（2005年契約履行担保法31条1項）。担保契約は、登録を為した日以降、公式なものとなる（同条2項）。登録を為さない担保契約は、契約者間で効果を持つが、登録をした担保契約と同様な優先権を持たない（同条4項）。これらの登記について、財務分野の登記事務所または土地管理事務所で担保契約の登録は行われなければならないと公開し、国民が請求する必要なく情報を閲覧できるようしなければならないとされている（同条5項）。

優先権を有する債権者は、自分が有する優先権を放棄して担保を有する他の債権者に譲

ることができるが、自分の債権額を超えることはできない(2005年契約履行担保法32条)。また、担保を有する債権者は、同じ債務者に対して担保を有しない他の債権者に自分の担保を譲渡する権利を有するが、自分の債権額を超えることはできない(同条2項)。担保を有する債権者は、自己の債務の利益も含め債務を他の者に譲渡することができる。この場合、その債務に付属する担保および優先権も同時に譲渡されるが、自己の債務の価額を超えることはできないとされる(同条3項)。

被担保債権についての弁済がなされなかった場合、設定者はその物の所有権を失い、債権者は、契約の合意に基づき担保に設定された物の所有権者となる権利を持つ(2005年契約履行担保法34条1項)。債権者は、担保目的物を競売する権利を有する。担保目的物が債務額を超える場合、債権者は、その物を競売等に基づいて物の買取りや売却をすることができ、元本および利息を差し引いた後、残りは債務者に返還しなければならない。その物の額が債務を下回る場合、債務者または保証人は残りを完全に補償しなければならない(同条2項)。裁判所の命令で没収または差し押さえられた契約に基づき担保設定がなされた担保物は、債権者の請求に基づき競売、または担保契約の規定に基づき売却することができる(同条3項)。債権者または購入者は、担保目的物を管理または購入した場合、物の所有者は、債権者または購入者に対しその物の所有権を移転しなければならない。関係する政府職員もまた、債権者または購入者に対するその権利移転を確認しなければならない(同条4項)。

(ii) 2011年契約履行担保法の実施に関する首相令

(ア) 定義規定

上記の契約履行担保法の首相令で、まず定義規定が置かれている(首相令2条)。本稿との関係で配下のものが挙げられる。

第1に、「倉庫にある商品」とは、販売用又は賃貸するための倉庫にある商品、生産過程のために原材料または事業に使われる道具のことをいう(同条3号)。

第2に、「抵当資産」とは、ある契約又は義務の履行を保証するために使用される現在にあるまたは将来発生し得る資産のこととされる(同条10号)。

第3に、「付属資産」とは、他の財に付け加える資産であり、その資産の本来の性質を失わせないものである。例えば、車のエアコン、カーオーディオなどが挙げられている(同条11号)。

第4に、「設置資産」とは、不動産に設置する資産であり、分離できないまたは分離

した場合は当該資産および不動産が損傷する、あるいは価値が減少するものである。例えば、エスカレーター、冷房システム、電力変換機などが挙げられている（同条 12 号）。

第 5 に、「変形資産」とは、新たな財を生産するために、他の資産に一部として付け加えるまたは統合する特定の商品のことであり、その財の物理的な性質が変化し、新たに作られた資産また商品から切り離すことができない状態となるものである。例えば、パンの材料となる砂糖、小麦粉などの粉、水などであり、さらに、分別せずに倉庫に置く特定の財、例えば、米、トウモロコシ、キャッサバなどを含むとされる（同条 13 号）。

第 6 に、「金融書類」とは、返済請求に使用される金融的道具である。例えば、小切手、金銭交換債券書、債務返済契約書類、融資書などが挙げられている（同条 15 号）。

動産の担保について、担保に使用される動産は、①高価物、②機械、③車両、④倉庫にある商品又は生産過程に使用する原材料、⑤売掛債権、⑥金融書類、⑦農作物、⑧消費商品、⑨銀行預金、⑩知的財産であり、その他に、契約当事者が合意するその他の種類の動産も可能である（首相令 4 条）。

（イ）動産担保について

担保にする動産について、2005 年契約履行担保法 12 条で、「物による質とは、債務者が自己の物を債権者又は委任を受けた他の者の占有下に置き、債務又は他の義務の履行を保証するために債務者が質契約でその物を明確に設定する契約」とされており、ここで、「明確」とされるには、担保契約がどの資産を担保にするかについて特定する必要がある。例えば、車のブランドの特定、特定のナンバープレートの記載などが必要とされる（首相令 5 条 1 項）。消費商品についてはその特徴を明確に特定しなければならない（同条 2 項）。

動産担保契約は、首相令が別段の定めをしていない限り、契約当事者およびその他の第三者との間に効力が及ぶ（首相令 6 条 5 項）。

当事者が担保資産に対して権利を主張できるのは、①担保契約に担保資産を特定していること、②担保権者が債務者に対して、金銭の引渡しまたは特定の義務を履行したこと、③債務者が担保資産の所有者であること、または所有者からの認可をもらって権利譲渡証明書類を有することが必要である（首相令 7 条）。そして、その権利が第三者に効力を及ぶには、7 条の内容に加え、④担保の登記、⑤担保資産の占有、⑥担保資産のコントロールが必要とされる。また、第三者に対して自動的に効力が生じる場合があり、これは①債務者が借りたお金で購入した消費商品である担保資産に対する権利についてであり、ま

た、②債務者が担保資産を処分した場合に、担保契約における権利および義務の履行が完全になされるまで担保付き債権者は引き続きその担保資産に対して、その権利を有するとされる（首相令 9 条）。

担保資産に対する権利は、当該資産の売却、賃貸、使用の許可、交換または処分が行われた場合にも、契約で別段の定めを置かない限り継続する（首相令 11 条）。

履行期限が来た場合、または合意により、債権者は債務者に通知する必要なく、債務者の銀行口座から金銭を相殺し、引き落とすことができる（首相令 12 条）。

担保権者は、第三者に担保資産に対する権利を譲渡できる。この場合、当該譲渡が有効となるには、債務者への通知が必要であり、担保資産の登記があった場合は、その登記を変更しなければならない（首相令 13 条）。

担保資産登記期間が終了し、期間内において更新登記が行うことができない場合は、第三者に及ぶ担保資産に対する権利の効力が終了する。この場合に、登記形式の担保から担保資産の占有形式の担保に変更されるなど、ある形式から別の形式への変更があればこの限りとはされない（首相令 14 条）。

単一の担保資産に対し、債権者が複数いる場合、別段の定めがない限り、先に当該資産を占有、登記又はコントロールする者が優先順位を有する（首相令 15 条 1 項）。単一の担保資産に対して複数の債権者が存在するが、未登記、占有していないまたはコントロールがないもしくはそれらが適正でない場合には、先に貸付け等を行った債権者がその他の債権者より担保資産に対する優先権を有することとなる（同条 2 項）。担保資産の処分によって得られたお金またはその他の資産に対しても、当初の担保資産に対する優先権の順位に変わることなく担保権は継続する（同令 16 条）。借りた金銭で購入した物に対しても、その債務者が当該資産を占有した日から 14 日内については、貸した債権者に自動的に優先順位がある。但し、この期間が過ぎても未登記の場合にはその優先権が消滅する（同令 18 条）。

担保資産とされた設置資産に対する権利は、担保資産とされた設置資産が主財の登記以前に担保資産として先に登記されていた場合を除き、主財に存在する権利、または主財に設置した後に発生した様々な権利よりも優先順位が低い（首相令 21 条）。担保資産の付属資産に対する権利は、当該担保資産に対する権利の効力が残っている場合に限り、その付属資産が付属した、主財の一部になった後であっても、付属資産と共に継続する（首相令 22 条）。

変形資産は、その他の資産に付け加えられる、または統合される前に担保資産の登記を行われた場合を除き、担保資産として使用することができない。変形資産が他の資産に付け加えられる、または統合される前に担保資産の登記を行われた場合、その担保資産に対する権利は存続、または新たな資産や製品について継続する（首相令 24 条 1 項）。新たな資産や製品に存在する変形資産である担保資産に対する優先順位は、変形資産が当初の担保とされた時点から効力を発生する（同条 2 項）。担保資産とされた変形資産に対する権利が 1 つ以上存在する場合は、①後に効力が発生した、またはその資産が変形資産になった時点ではまだ効力が発生していなかった他の担保資産より、先に効力を発揮した担保資産に対する権利の優先順位が高いとされ、②担保付き債権者が複数おり、担保が同時に効力を発生した場合、それらの債権者は、その資産が変形資産になった時の額の割合に従って、変形資産からの債務弁済を同等な順位があるとされる（同令 24 条 3 項）。

優先権のある債権者は、首相令に従い、合意によって担保資産に対する自分の権利を他の債権者に交換することができる。この場合、優先順位の交換合意については、登記する必要はないが、それについての書面を作成しなければならず、かつ合意した日から 7 日間以内に債務者に通知しなければならない（首相令 25 条）。

動産の担保登録を行えば、その担保設定が第三者にも効力を及ぼしうる（首相令 26 条 1 項）。この登記は、①登記台帳に記録する、または②電子登記の形でなされる（同条 2 項。下線は引用者による）。動産担保登録は、財務省が管理を行う（同令 27 条 1 項）。動産担保登録は、債務者に関する情報として、①氏名およびラオス国民である場合はその住所、②ラオス人民協和国の法律に基づいて設立されたまたは登録した外国企業の支店である場合は、その法人名および企業登録番号、③外国人の場合は、パスポートに記載している氏名および住所と当該パスポートを発行した国名、④ラオス人民共和国において登録していない外国法人の場合は、その法人名が必要となる。さらに、債権者に関する情報として、⑤担保付債権者またはその代表もしくは代理人の氏名および住所が必要である。また、担保資産に関する情報として、⑥担保資産の種類および特徴、⑦当該担保資産が設置資産である場合は、主財である不動産を特定しなければならない（同令 28 条）。この担保登録は、登記に関する情報が登録台帳または電子データベースに記録された場合のみ、有効となる（同令 29 条 1 項）。この登録は 5 年の有効期間があり、更新可能である（同条 2 項）。登録の有効期限が過ぎた場合、他の形で担保資産に対する権利が継続して有効となるように行う場合を除き、登録した担保資産に対する権利が消滅する（同条 3

項)。

債権者と債務者との合意により、担保契約の内容の一部または全部を変更または追加された場合の担保登録のやり直しをすることができる(首相令 30 条 1 項)。この場合に、担保資産または債務者の追加がある変更登記には、新たに加わった債務者の書面による同意を得なければならず、それらが変更登記した日から有効となる(同条 2 項)。債権者が複数存在した場合、変更に関して賛成した債権者のみに対し効力が及ぶ(同条 3 項)。

担保登録の有効期限が終了しようとする場合には、債権者により担保の期間を継続するよう登記することができる(首相令 31 条 1 項)。担保登録の更新は担保登録期間が終了する 3 か月前に、行なわなければならない(同条 2 項)。担保の更新登録は、担保付債権者および当該登録を賛成する債務者に対して、担保の有効期間が 5 年間延長されることになる(同条 3 項)。

登録台帳または電子データベースに記録されている担保に関する情報は、担保資産および担保登録された期間において、その効力が認められる(首相令 33 条 1 項)。個人および法人は、担保登記当局に対して、その情報を観覧または複製を要請することができ、データベースにおける担保に関する情報へのアクセスすることもできる(同条 2 項)。情報および担保登録書を複製する要請する者は、規則に従って手数料を支払わなければならない(同条 3 項)。

約束通りに履行がなされない場合には、債権者は、①任意による履行、または②司法手続によって、その内容を強制することができる(首相令 34 条)。

①の任意による履行とは、債務者が、担保契約で規定された解決方法に従って履行する合意であり、任意または違反が生じた後、債権者と債務者との間で書面的な合意に従って履行することである(首相令 35 条 1 項)。任意による履行は、債権者により、その処分するための担保資産への占有または保全を行うことでなされ(同令 36 条 1 項)、または、次のような特別の形式によってもなしうる。すなわち、預金担保契約、担保付売買契約または担保契約において合意した債務者の売掛債権について違反があった場合に、債権者は、債務返済または義務の履行に充てるよう当該債務者の預金口座から金銭を引き落とすことができる。ここでは、債権者が銀行であり、当銀行にある債務者の預金口座の担保資産に対する権利を有する場合には、この銀行は、担保のある義務に弁済するよう預金口座から金銭を引き落とすことができる。それに対し、債権者が銀行または一般人であり、

債務者のある銀行の預金口座の担保資産に対する権利を有する場合は、当該債権者は、その口座を保有する銀行に対して、預金の保全、債務者の義務に従った金額を担保付債権者の口座への引き落としまたは送金するよう要請することができる（同令 37 条 1 項）。特定書類についての担保契約に履行がなされなかった場合には、債権者は、当該書類の規定内容に従って、資産または商品の占有をすることができる（同条 2 項）。

担保資産が設置資産である場合、債権者は、不履行が生じた場合、担保契約の規定または債務者との書面的な合意があったときには、当該資産を設置場所の不動産から撤去することができる（首相令 38 条）。

②の司法手続に従った担保契約の履行とは、債務者が任意による契約の履行をしない場合に、債権者が司法手続を通じて「債務者に対する」担保契約の履行への強制手段である（首相令 39 条 1 項）。提起に関する手続および方法は民事訴訟法に従って行うこととなる（同条 3 項）。

債権者が債務者の任意に基づき、担保資産の占有または保全している場合、契約または合意に従って、その資産を競売にかける、賃貸する、または買い取るなどして、当該債権者が担保資産を何らかの形式で担保資産を処分しうる（首相令 42 条 1 項）。裁判所によって下された命令、決定または判決が確定した場合、当該担保資産の処分は裁判所判決執行法に従って執行される（同条 2 項）。債権者がこれらの担保資産処分を行うには、その 10 日以内前に、①債務者への通知、②他の担保付債権者および関連行政機関の職員とともに、報道機関により一度報道をすること、③当該担保資産に対する権利を主張するその他の者へ通知を行う必要がある（同令 43 条 1 項）。なお、担保資産が腐りやすい物または価値がすぐに下がるような資産である場合、債権者が債権者、その他の債権者または第三者に通知することなく当該資産を処分することができる（同条 2 項）。この通知および公告は、①担保のある債務者及び債権者の氏名および住所、②担保資産の種類および特質、③担保資産処分が行われる方法、日程および場所を記載しなければならない（同令 44 条）。

（ウ）不動産担保について

担保の目的物とされる不動産としては、①個人または法人が使用権を有する建設土地、産業土地または農業土地、②土地および建設物、③ condominium 等の複数部屋のビル、④コンセッション土地がある（首相令 48 条）。

債務者または物上保証人は 1 つの不動産を 1 人または複数の債権者への複数の義務履

行の担保として使用することができる。しかし、契約投資者間の他の合意がある場合を除き、この不動産価値は債務額の合計額を超えてはならない（首相令 50 条 1 項）。債務者はこの担保について債権者全員に対して通知しなければならない（同条 2 項）。1 つの不動産に対し複数の債権者が存在する場合、先に不動産担保登記した債権者が他の債権者より弁済を受け取る優先権を有する（同令 51 条 1 項）。債権者が複数存在し、全員が登記していない場合は、順番に従って先に債権を取得した者が他の債権者より優先権を有する（同条 2 項）。

優先権を有する債権者は、自らの優先順位を、自分の担保の額を超えない範囲で、担保設定において書面で債権者へと交換（担保権の放棄）をすることができる（首相令 52 条 2 項）。この場合、交換された債権者は、債務者および他の債権者に通知しなければならない（同条 3 項）。債権者は、担保権の譲渡を、債務者の債務または義務の額を超えない範囲で、その債権者の債権または義務を文書で、新債権者へと譲渡しうる（同条 4 項）。この場合、譲渡には、債権または義務から生じる優先権および利得を含む（同条 5 項）。新債権者は、債務者に書面で、この譲渡について通知し、かつ担保の変更登記（同令 59 条）をしなければならない（同条 6 項）。

土地において発生した法的な変動状態を確認するため、個人または法人のマンション、ビル、家、工場建物などを含めた土地の使用権に関するすべての変動について、土地に関する法律行為と登記台帳に、不動産担保の登記を行わなければならない（首相令 53 条 1 項）。この登記は、県、首都の土地管理局または県、首都の土地管理局の委任によるその土地の所在する郡、地区の土地管理局にて行わなければならない（同条 2 項）。不動産による担保登記は、①債権者、②債務者、③債権者または債務者による書面で権利を付与されたその他の者によりすることができる（同令 54 条）。

不動産の担保登記では、①土地登記書の正当性の証明、②担保契約の正当性の証明、③担保登記が行われる（首相令 55 条）。ここでの担保登記とは、その土地の担保としての使用について確認するために、土地に関する法律行為記録台帳に記録すること、および個人または法人の土地登記書の裏面に記録することである（同令 58 条）。

担保の変更も登記されなければならない。これは、担保契約の内容の全部または一部の変更、追加事項、または担保の譲渡が行われた場合に、担保について再度登記をし直すことである（首相令 59 条 1 項）。この場合、債務者の書面による合意を得なければならない（同条 2 項）。担保資産が追加または代替される場合には、首相令 55 条の手続に従う

必要がある（同令 59 条 3 項）。不動産担保の譲渡に関しては、担保資産の正当性の証明および公証役場による契約の証明手続を行わずに、変更の登記を行うことができる（同条 4 項）。

担保契約期間が終了した場合には、終了日から平日の 5 日以内に、債権者は、自らその担保登記を行った場所の土地管理機関にて担保登記の破棄を申請しなければならない（首相令 60 条）。

なお、個人または法人は、土地管理機関に対して、不動産担保登記に関する情報を観覧または複製を要請することができる（首相令 61 条 1 項）。土地管理機関は要請に応じて、平日の 3 日以内に情報を供給しなければならない（同条 2 項）。この場合も手数料が必要となる（同条 4 項）。

不動産の担保が設定されている場合に債務不履行があったときは、債権者は、（i）任意による履行または（ii）司法手続による履行を求めることができる（首相令 62 条）。

（i）任意による履行として、債権者は、①担保不動産の占有または保全、②担保資産の処分、③契約、合意、法律またはこの首相令に基づいて賠償を受け取ることができる（首相令 63 条）。

債権者が担保不動産の占有または保全をするには、次の手続が必要となる。まず、契約当事者間でその他の合意がある場合を除いて、債権者は債務者に対し、債務不履行について文書で通知し、不動産からの退去または債務者が通知を受けてから 60 日の期間内に何らかの解決策を出すよう要請する。それと共に、担保資産の所有者、その他の債権者がいればそれらのものと、関連行政機関の職員にその通知書の複製版を送付する。そして、債務者は、弁済、義務の履行、元本と全利息の支払い、不動産からの退去、または債権者が担保資産への占有またはコントロールに入るについて反対するなど、これら通知を受けてから 15 日以内に債権者に書面で返答をしなければならない（首相令 64 条 1 項）。債務者が退去しない、未弁済、義務の未履行、または期間内に反対意思を示さない場合には、債権者は、担保資産を処分することができる（同条 2 項）。

（ii）司法手続による履行として、債務者が契約違反をし、かつ債務者が担保資産への占有または保全に反対し、優先権を有する債権者が担保資産の処分手続を行うことができない場合、当該債権者は、民事訴訟法および裁判所判決執行に関する法律が規定する手続および方法に従った措置を裁判所に対して要請することができる（首相令 65 条）。債権者が、担保資産の占有または保全に入った場合、債権者は、競売、賃貸、または契約もし

くは合意に従って買い取るなどにより、担保資産を処分することができる（同令 66 条 1 項）。債権者が裁判所に提訴し、そして裁判所が命令、決定または確定判決を下した場合は、当該担保資産の処分については、裁判所判決執行法に従って行う（同条 2 項）。

処分が行われる 15 日前には、債権者または裁判所判決執行職員が文書で当該資産の処分に関して、①債務者、②同一不動産に対して担保登記をしたその他の債権者、③政府関連の債権者、④物上保証人に通知しなければならない（首相令 67 条）。この通知には、①債務者および担保付き債権者の氏名およびその住所、②不動産の種類、土地である場合は連番の番号、土地の「区きり」番号および土地登記書番号を特定するもの、③担保資産の処分方法、時期および実施される場所について記載しなければならない（同令 68 条）。

債権者が、上記のような要件を遵守しない場合、債務者、またはその他の債権者は、裁判所に対し、担保資産の処分への中断命令を下すよう提訴できる（首相令 71 条 1 項）。債権者が、債務者またはその他の債権者に通知することなく処分を行った場合、当該債権者は、自ら行った担保資産の処分によって発生した損害に対して補填しなければならない（同条 2 項）。

（6）2019 年土地法が定める登記関連法制

（i）ラオスにおける土地

2019 年土地法によれば、ラオスの土地は、土地表層部、深層部、山、島、水の底の土地で構成されている（2019 年土地法 2 条 1 項）。これらの土地は、国家全体の所有に属し、政府が、上記の所有者の代理として、土地を配分し、土地使用計画および土地開発により全国において統括し、その管理を中央で一元化している（同法 3 条 1 項）。

土地法には、その法律におけるいくつかの用語について定義がされている（2019 年土地法 4 条）。以下、本報告書と関連する部分について確認する。

第 1 に、ラオス国民の土地使用権であり、法律に従い正式な土地権利証（バイタディン）を伴うものが、「個人の土地使用権」とされる（同条 9 号）。

第 2 に、法律に従い正式な土地権利証を有するラオス国籍を有する法人または組織の土地使用の権利が、「ラオス国民による法人又は組織の土地使用権」とされる（同条 10 号）。

第 3 に、ラオス人民民主共和国の法律および規則に従い正しく生活を営み、生計を立て、業務を営む場所とするために、所定の期間につき、政府からリースもしくはコンセッショ

ンを受ける、または政府から購入する土地使用权が、「政府の許可により取得したラオスの永住外国人、無国籍者、それらの者による組織の土地使用权」とされる（同条 11 号）。

第 4 に、政府関係機関が規則を遵守して分譲移住政策に従い住居として、かつ生産の場としてラオス国民に発行する仮土地使用权証明書類のことが、「土地使用証明書」とされる（同条 13 号）。

第 5 に、土地使用証明書に規定される条件に従い正当性が検証された後に、ある人が、生存中に、自らの土地使用权を他の人に譲渡することが、「土地使用权放棄」とされる（同条 14 号）。

第 6 に、法律および規則に従い、土地について正しく測量および確認調査が行われた後、郡の天然資源および環境事務局が発行する土地使用权証明書類が、「土地地図書」とされる（同条 18 号）。

第 7 に、土地の使用において政府に対して毎年納入する税金を意味し、法律に従い政府から土地をリースしているまたはコンセッションを供与されている者、およびラオス国民より土地をリースしている者を除き、土地使用权所有者および政府の土地使用权を受けた者から徴収されるものが、「土地使用手数料」とされる（同条 26 号）。

第 8 に、法規則に従いコンドミニアムとして建設するために政府から許可を得て、法人が土地登録する、高層階の複数の部屋がある建物のことが、「コンドミニアム」とされる（同条 29 号）。コンドミニアム内にある 1 部屋は、「ユニット」とされ、国内外の個人、法人および組織はその所有権を得ることができる（同条 30 号）。

ここで、土地は、平野地域、高原地域、山岳地域の三つの地域に分類される（2019 年土地法 19 条 1 項）。それらの地域はさらに、農業用地、森林地、水域地、工業用地、交通用地、文化的用地、国防・治安維持用地、建設用地の 8 つに分類される（同法 20 条）。

農業用地は、農業、畜産業、漁業、灌漑事業、および農業分野での研究実験のために使用されることが指定された土地である（2019 年土地法 31 条）。ラオス国民が長く使用する許可を得た農業用地は登記され、その土地権利証は、農業用地が所在する県の天然資源環境部門において農林水産部門と共同で発行される（同法 37 条 3 項）。規則に従った農業用地使用权の所有者は、農林部門において農民として登録しなければならない（同条 4 項）。

森林地とは、その土地の面積内の各所に森林が存在する地域、または森林が被覆していないが、森林法の規定に従い政府が森林地と指定する地域で、森林地内の水源地の地域を含むものをいう（2019 年土地法 38 条）。

水域地とは、水の底にある土地、または水源周辺エリアの範囲内の土地であり、例えば湿原地域、大小の沼、洪水になっている草原、水源のある土地、川岸の土地、水中の土地、新たに隆起した土地、水が干上がって陸になった土地または水が溜まった土地、水流の変更または変化によって生じた土地、自然にもしくは人為的に生じた溜水、および水路がこれにあたりとされる。これらには、永久的なものの一時的なものがあるとされる（2019年土地法44条）。

工業用地とは、工業目的で、工業用地域、輸出特区、エネルギー地域、鉱山地域、経済特区およびその他の土地として活用するために指定された地域である（2019年土地法50条）。

交通用地とは、交通事業において使用されることが指定された土地であり、国道、保安地域、大回廊、土壌採取場、砂利採取場、水路、橋を架けた場所、飛行場、港、貨物輸送車ステーションおよび乗客バス・ステーション、トンネル、電車の軌道、物流地域、輸送用倉庫、テレコミュニケーションのためのインフラ施設設置場所およびその他の土地をいう（2019年土地法56条）。

文化的用地とは、歴史的な旧跡、古代史跡、遺跡のある場所、古い建築物、歴史的な場所、古寺名刹、宗教儀式の場、文化的建造物のほか、政府が文化的用地と指定するその他の場所に関する文化遺産が所在する地域とされる（2019年土地法62条）。

国防・治安維持用地とは、国防・治安維持のために指定された土地であり、軍事基地、司令部、機関、部局、士官学校、宿舎、学校、演習場、全ての部隊、専門部隊、警察、空港、飛行場および港、保管庫、倉庫、病院、機械工場、工場、軍人の休憩所、警察、軍隊後方にある生産エリア、国防・治安維持戦略地域、ならびに国防・治安維持業務に使用されるその他の地域が含まれるとされる（2019年土地法68条）。

建設用地とは、新たな市街地開発において、配分された地域に沿って住宅地、事務所、機関、公共施設、商業施設、サービス施設および他の建築物の建設に使用されることが決定された土地である（2019年土地法70条）。建設用地は、さらに、4つに分類される。第一に、公共施設のための建設用地があり、これは、公共の利益のために使用される土地である。例えば、公園、教育の場、運動場、公衆衛生施設、市場、子供の遊技場、墓地、ゴミ捨て場、水道の浄水所、公共の利益のために使用される他の土地などがこれにあたる（同法71条1号）。第二に、住宅地のための建設用地があり、これは、個人および世帯の住宅建設に使用される土地とされる（同条2号）。第三に、機関および組織の事務所のための建

設用地があり、これは、組織機関、党、政府、ラオス建国戦線、ラオス退役軍人連盟、大衆組織機関、企業、社会組織機関、大使館または国際組織機関の事務所の建設において使用される土地である（同条3号）。第四に、商業施設およびサービス施設の用地があり、これは、商業用およびサービス用の建築物に使用される土地である。コンドミニアム、アパートメント、分配住宅、ホテル、ゲストハウス、ショッピングセンター、百貨店などが含まれる（同条4号）。

ここで、各組織の担当として、農業用地と森林地使用の管理は農林省、工業用地区および輸出特区内の工業用地使用の管理は産業商業省、エネルギーと鉱山地域土地内において工業用地使用の管理はエネルギー鉱山省、経済特区の土地内で工業用地使用の管理は計画投資省、建設用地使用と交通用地使用の管理は公共運輸省、文化的用地使用の管理は情報文化観光省、国防・治安維持用地使用の管理は国防省および治安維持省が、それぞれ担当するとされている。そして、政府が各種類の土地管理の責任を天然資源環境省の各セクターに割り当て、その管理を中央集権的に管理するとされる（2019年土地法30条1項）。

政府が有する土地は、天然資源環境セクターが土地使用管理を登記し、そのセクターが、党組織機関、政府組織機関、ラオス建国戦線、ラオス退役軍人連盟、大衆組織機関、政府の土地を使用する個人、法人および集団を含む地方行政組織の使用管理下にある政府の土地権利証を発行する（2019年土地法80条）。そして、中央集権的に管理リスト登録を総括するために、党組織機関、政府組織機関、ラオス建国戦線、ラオス退役軍人連盟、ならびに政府の土地を管理および使用している大衆組織機関は、自身の管理の下にある各種の政府の土地を登記し、天然資源環境セクターにその登記簿を送付しなければならない（同法82条）。

（ii）土地の管理システム

ラオス国民の土地について、政府は、法律に従い土地の使用権、活動状況のモニタリング、および土地使用権の変更を知らせるために、土地登記簿の登録、土地使用に関する証明書、土地権利証発行の登録、活動登録および土地使用権利変更登録により、個人、法人および組織の土地使用の管理を行う（2019年土地法85条）。

ラオスの永住外国人、無国籍者、それらの者による組織の土地については、政府が、長期間にわたり、正当にラオス人民民主共和国で生活し、生計を営み、かつ活動している者の土地使用を把握し、その管理を行う。これらの者は、土地を政府からリースする、コンセッションを得る、期限付きで政府の土地の使用権を購入するほか、ラオスの永住外国人、

無国籍者は、何らかの目的のためにラオス市民より土地をリースすることができ、これにより、契約条件に従い土地使用権証明書類が発行され、関係法律に従い実施される（2019年土地法 87 条）。

また、土地法では、土地に関する運用³²の規定がある。その土地運用には、次のものが含まれる。すなわち、土地データ・情報システム、土地登記制度、コンドミニアム建設用地登録、土地価値評価、土地取引、および土地収入の徴収である（2019年土地法 89 条）

土地データ・情報システムとは、近代的技術を使用して、データ・情報を土地事業に取り込み、その効果を上げ、品質や便利性を向上し、適時性、迅速性および明瞭性を保証するために必要な基本的なツールであり、土地管理および土地運用に使用されるものである（2019年土地法 90 条 1 項）。これにより、財務セクターが土地収入を徴収する際の根拠ともされる（同条 2 項）。個人、法人または組織は、法規則に従い手数料とサービス料を支払うことにより、国家土地データ・情報システム内の土地に関するデータ・情報にアクセスし、これを使用することができるとされている（同法 91 条 1 項）。

（iii）土地登記制度

土地登記制度には、①土地台帳登記、②土地権利証発行登記、③土地使用権活動登記、④土地使用権変更登記の 4 つがある（2019年土地法 92 条）。

①との関係で、土地登記制度とは、活動状況、土地の使用目的の変更を追跡調査し、土地権利証発行の登録において、また法律と法規則に従い土地使用手数料を支払うため基礎的な情報として、各種類の土地ブロックの統計を収集し、これを土地センサス帳および土地センサス情報データベースに入力するものである。（2019年土地法 93 条 1 項）。この登記は、天然資源環境セクターが、村行政機関と共同で行う（同条 2 項）。

②の土地権利証発行登記とは、土地使用権の不正を防止し、全国統一の管理と保護を円滑に行うために、各種類の土地使用権を法律に従い正しく個人、法人および組織に対し証明することとされる（2019年土地法 94 条 1 項）。土地権利証発行登記は、一区画のみの土地図、土地の区画図、土地登記書および土地登記簿、土地登記簿目録、土地権利証で構成される（同条 2 項）。土地の各区画は、地方レベルの天然資源環境セクターにおいて、配分、地域分割および土地の種類に応じて土地権利証発行登記を行う（同条 3 項）。一区画のみの土地図とは、調査・測量を経た一区画だけの土地の図表をいい、例えば、土地図表の

³² 運用という用語の意味は不明確ではあるが、条文からすると、土地を全体的に把握し、管理し、それを活用するための全体的な活動を意味すると思われる。

番号、土地区画番号、縮尺、区画の位置、土地区画境界までの距離、地域主番号、隣接土地区画番号、道路または水路など、様々なデータが記載されているものをいう（同法 95 条）。土地区画図とは、1 つの紙面の中に土地区画が複数ある図のことであり、土地区画図の番号、各区画の番号、土地区画境界の位置、道路、水路など、様々なデータが記載されているものである（同法 96 条）。

ここで、土地登記書とは、県レベルの天然資源環境課長による署名と印鑑を付した証書であり、番号順に土地権利証発行登録の情報を記載したものである（2019 年土地法 97 条 1 項）。土地登記簿とは、各村の土地登記書発行登録に登録された土地登記書を集めた書籍であり、各村は、土地区画総数に属する複数の土地登記簿を有しているものである（同条 2 項）。土地登記書の内容は、①土地区画の位置コード、②土地登記書番号、③発行回数番号、④個人の氏名・土地使用权を得た法人名または組織名、⑤土地使用权を得た個人の生年月日・国籍・現住所、⑥党の組織・政府の組織・ラオス建国戦線・ラオス退役軍人連盟および大衆組織機関を除く法人または組織としての事務所の位置、⑦土地使用权取得、⑧土地使用权所有者としての地位、⑨土地使用の分類・地域および目的、⑩土地登記簿の冊番号・土地登記書番号、⑪土地番号、⑫土地区画図番号、⑬面積・縮尺、⑭土地図、ならびに⑮土地権利証のコードから構成される（同条 3 項）。土地登記簿目録とは、土地区画の分割、分離または統合から生じる土地面積範囲、土地区画番号、土地権利証番号の変更を新たな土地権利証を発行することにより追跡するために、各村における土地登記簿をまとめて体系的に 1 冊にまとめたものである（同法 98 条）。

土地権利証は、土地使用权を証明する唯一の主な証拠書類であり、土地登記書の真正な謄本とされ、土地の所有者のみに一通付与され、法律の規定に従い新たな変更が生じるまで証拠として長期にわたり使用することができる。土地権利証には 2 つの種類があり、1 つは政府土地権利証であり、もう 1 つは個人、法人または組織の土地権利証である（2019 年土地法 99 条）。

2019 年土地法は、土地権利証発行登録の際に、次の書類を提出する必要があるものとしている（2019 年土地法 100 条）。

第 1 に、土地使用权の取得（例えば、政府の譲渡、移譲譲渡契約、財産の担保権の設定、売買、遺産相続など）に関する証明書である。

第 2 に、身分証明書の写、または居住証明書および住民票であり、法人または社会組織の場合は、事業遂行許可書、企業登記書または社会組織設立許可書が必要となる。

第 3 に、土地使用手数料の支払証書である。

第 4 に、区画図、土地開発証明書、土地補償証明書など、その他の必要な書類である。

土地権利証発行登記の手順としては、郡レベルの天然資源環境事務所が、関係する村行政機関と共同で、占有権および土地使用権の取得状況の調査、調査・測量のアンケート調査および情報収集を実施すると同時に、一区画のみの土地図の作成および土地権利証発行登録書類一式の作成を 15 業務日以内に終了させる。そして、郡に属する行政機関が、郡レベルの天然資源環境事務所から土地権利証発行登録書類一式を受け取った後 10 日以内に土地使用権の分類を行う。その後、マスコミを通じて公表し、公表後、村の行政事務所にこれを 30 日間掲示する。上記期間内に異議を申し立てる者がいない場合、または異議申立てはあったが解決された場合、申請を受理してから 5 業務日以内に検討し、土地登記書および土地権利証に署名するために、県レベルの天然資源環境課に申請する（2019 年土地法 101 条 1 項 2 項）。土地権利証発行登記の実施期間中に土地のある区画がまだ未了である、または紛争が生じた場合は、その問題が解決された後に、郡レベルの天然資源環境事務所に対して土地権利証登録の要求を行う（同条 3 項）。ここでいう、土地区画書類一式とは、土地権利証登録、活動登録および土地の使用権変更に関する様々な書類をまとめたものであり、例えば、占有権取得証明書、土地使用証明書、住民票または身分証明書の写、居住証明、企業登記書、技術的に印刷された書式等とされる（同法 102 条 1 項）。各区画の土地の権利証発行登録は、長期間にわたり証拠として使用することができるほか、システム内で保存するために透明性を持ち、短期・中期・長期の活動状況、および土地使用権の変更を追跡できるようにするために、土地区画書類一式として作成がなされる（同条 2 項）。

③の土地使用権活動の登記とは、土地使用権の所有者が土地使用権および土地に定着する資産の賃貸、担保権利、売却、その他の利用を記録し、証明するものである（2019 年土地法 104 条 1 項）。土地使用権活動の登記は、その土地が所在する郡レベルの天然資源環境事務所で行う（同条 2 項）。1 区画のみの土地使用権を複数の債権者の担保に設定する場合、土地使用権活動の登録をする際に、土地使用権の所有者は、土地登記システムの保管者として、その土地が所在する郡レベルの天然資源環境事務所に土地権利証を譲渡する（同条 3 項）。郡レベルの天然資源環境事務所は、土地使用権活動の登録をその申請を受理した日から 3 日以内に実施する（同条 4 項）。

④の土地使用権の変更登記とは、相続、売買、土地の資本化、譲渡、放棄、交換、撤回

もしくは土地所有権の再譲渡、やむを得ない事情（地役権）、または裁判所の判決などにより新たに土地権利証を発行することで、土地所有権の前所有者から他の人に所有権が移転する変更を記録し、証明するものとされる（2019年土地法 105 条 1 項）。土地所有権の変更登記は、その土地が所在する郡レベルの天然資源環境事務所の提案によって県レベルの天然資源環境課において行われる。土地所有権の売買、資本化、譲渡、放棄、または交換の場合は、契約当事者双方と土地係官の立ち合いの下で行われる（同条 2 項）。県レベルの天然資源環境課は、天然資源環境事務所からの提案を受けた後に 5 日以内に土地所有権の変更登録を行わなければならないとされている（同条 3 項）。

コンドミニウムの建設用地についても登記制度がある。コンドミニウム建設を目的とする国内外の個人または法人は、窓口が一元化された投資サービス事務所でコンドミニウム事業実施許可を申請し、建設許可を公共事業運輸部門に申請し、県レベルの天然資源環境課にコンドミニウム建設用地登記を申請しなければならない（2019年土地法 106 条 1 項）。この登録申請には次の書類が必要とされる。①個人または法人の土地権利証、②企業登録書、③建設許可書、④コンドミニウムの設計図、⑤経済・技術評価書、⑥社会環境と自然環境に対する影響評価書、⑦法人の定款、および⑧必要な他の書類である（同法 107 条 1 項）。コンドミニウムを建設するために政府または個人の土地のリースを受けるには、更に、政府の土地権利証、およびリース契約書が必要とされる（同条 2 項）。

（iv）土地評価

土地の価値の評価についても土地法で規定されている。それによると、土地価値の評価は、その地理的位置の特色、インフラおよび短期・中期・長期における社会経済の拡大レベルに鑑みて各地方の各地域の土地の価値を定めることとされる（2019年土地法 109 条 1 項）。この土地価値の評価は、次の目的でなされている。すなわち、①土地所有権活動登録手数料と土地所有権変更登録手数料の計算、②土地使用手数料レートの設定、③政府の土地所有権転換政策の実行、④土地所有権再譲渡損害費の補償、⑤裁判所の判決に従った土地所有権の売却、および⑥土地所有権の売買・土地所有権の交換・土地の資本化・担保設定である（同条 2 項）。この①から⑤の土地価値評価は、県知事、首都ヴィエンチャン知事が法規則に従い土地評価委員会を任命する（同条 3 項）。県知事、首都ヴィエンチャン知事は、県レベル人民会議の承認を得ることを前提として土地価値を評価、検討し合意する（同条 4 項）。土地所有権の売買、土地所有権の交換、土地の資本化、土地の担保設定、および法人に対する譲渡について土地所有権再譲渡による損害の決定については、土

地価評価者が、土地価値評価を実施する（同条 5 項）。

（v）土地のリース、コンセッション、政府の配分土地所有権の売買

2019 年土地法は、①土地のリース、②コンセッション、および③政府の配分土地所有権の売買についても規定している。

①の土地のリースとは、契約および法律に従いある事業で土地を利用するために貸主と借主の間で締結される合意のこととされる（2019 年土地法 116 条）。

ラオス国民間（法人を含む）での土地のリースは、双方の合意に基づくものであり、村の行政機関、登記所の証明を得て、その土地が所在する郡レベル天然資源環境事務所において土地の使用権活動登記が行われる（2019 年土地法 117 条 1 項）。ラオス人民民主共和国の永住外国人、無国籍者および政府の許可を得て設立されたそれらの者の組織は、法律に従い正当に最長 30 年間、ラオス国民およびラオス国籍を有する法人または組織から土地をリースすることが可能である。また、契約当事者双方が合意する場合は、県レベルの天然資源環境課の提案により、県レベルの行政機関からの許可を得てその期間延長が可能となる。ただし、上記土地リース契約は、村行政機関、裁判登録機関の証明が必要であり、その土地が所在する郡レベルの天然資源環境事務所において土地使用権活動の登記を行うこととなる（同条 2 項）。

②の土地のコンセッションとは、契約と法律に従いコンセッション投資事業を実施するために政府の許可を得て土地のコンセッションの申請者に対し政府が割り当てたエリア内の土地を使用させることをいう。コンセッション事業には、農業、植林、観光、産業地域、輸出特区、経済特区、新たな市街地の開発、電気エネルギー開発、鉱山掘削が対象とされる（2019 年土地法 118 条 1 項）。土地のコンセッション地域に国防治安維持用地が含まれる場合は、各レベルにおける国防・治安維持委員会の同意を得なければならない（同条 2 項）。

国内外の個人、法人または機関は、入札により、政府から土地をリースする、またはコンセッションを取得することができる。リースまたはコンセッションのための政府の土地は、政府が配分した地域内になければならない。土地の借主またはコンセッションを取得する者は、法律および法規則規定する社会環境および自然管理計画の策定とモニタリング評価を含め、環境影響調査または影響評価を実施しなければならない（2019 年土地法 119 条 1 項）。面積 1 万ヘクタールより大きい政府の土地を対象とするリースまたはコンセッションの取得には、国会常任委員会からの承認を得なければならない。面積 1 万ヘクタール

ル以下の土地は、関係法律に従い、リースまたはコンセッションに関する詳細な法規則を政府が検討し、規定する（同条 2 項）。

国内外の個人、法人または組織による政府からの土地のリース期間またはコンセッションの規定は、50 年を超えない範囲で、その活動の特徴、規模および条件によって決定される。政府、国会、または県人民会議の合意を得て、プロジェクト活動の評価、または事業活動評価および政府の合意、または県レベルの行政機関の合意に基づき延長が可能である（2019 年土地法 120 条 1 項）。大使館または国際機関が政府から土地をリースする場合、ラオス人民民主共和国政府と関係する相手側国政府または国際機関との合意に基づき、リース期間は、最長 99 年とする。外務省の提案に従い、天然資源環境省および関係する県レベルの行政機関と共同で延長が可能である。政府は、政府の土地をリースするほか、外国政府大使館がラオス人民民主共和国政府の土地を政府間の合意に基づき交換、譲渡によって使用することを許可する（同条 2 項）。

③の政府の制限付き配分土地所有権の売買とは、ラオス国民、ラオスの永住外国人、無国籍者および外国人に配分された政府の土地所有権の売買をいい、その期間は 50 年間である。上記土地所有権売買を許可する権限を有する政府機関の同意を得て、又買いすることが可能である。新たな市街地開発のため、コンドミニアム、アパートメント、配分住宅を建設し、これらの建築物をラオス人民民主共和国にて法律に従い正しく、かつ長期間にわたり生活し、生計を立てている個人、または他の法人に売却または賃貸することが可能である（2019 年土地法 123 条）。

県レベルの行政機関は、開発のため、政府の限定された配分土地所有権を開発の目的でラオス国民、ラオスの永住外国人、無国籍者および外国人に売却するために、2019 年土地法 70 条の規定に従い建設用地配分を実施する。これは、郡レベルの行政機関および関係する村の行政機関と共同で行い、県人民会議に提言し、その土地配分計画が承認される。150 ヘクタールを超える土地面積を有する大規模プロジェクトは、国会の承認を経て政府にその検討・合意を求める（2019 年土地法 124 条）。

個人、ラオス国籍を持つ個人、ラオスの永住外国人および無国籍者（政府の許可を得て建設されたそれらの者の組織を含む）に対しては、県レベルの行政機関が、郡レベルの行政機関および関係する村行政機関と共同で、政府の制限付き配分土地所有権売買を許可する（2019 年土地法 125 条 1 項）。郡レベルの行政機関および村行政機関は、政府の制限付き配分土地所有権の売買を許可する権限を有しない（同条 2 項）。外国の個人または法

人（政府の許可に従い建設された外国人の組織を含む）に対しては、政府が、県レベルの行政機関および関係する郡レベルの行政機関と共同で、政府の制限付き配分土地権利売買を許可する（同条 3 項）。政府の制限付き配分土地権利売買は、土地権利変更登録を行い、購入期間に限り購入者に土地所有権を発行する。登録は、その土地が所在する県レベルの天然資源環境課で行う（同条 4 項）。政府の制限付き配分土地権利売買は、法律に定める手続に従い入札形式によって実施される。契約中の合意に従い、政府に一括全額払い、または分割で支払う（同条 5 項）。

譲渡、売買、貸付担保の設定、交換、資本化、土地権利の相続の場合は、残存する最初の期間を超えてはならず、政府または県レベルの行政機関に事前通知する必要がある。使用期間の終了後に当該権利は消滅する。劣化した建築物または政府が必要としなくなった建築物については、購入者がそれを解体し、当該土地から別の場所に移設する。同時に土地を原状に回復するために整備しなければならない（2019 年土地法 126 条 2 項）。

（vi）土地権利の取得

2019 年土地法には、土地権利の取得に関する規定がある。ここでは、政府からの割当、譲渡、相続及び政府の限定された配分土地権利の購入に関する規定がある（2019 年土地法 127 条）。また、慣習に沿った土地権利の取得規定も存在する。これによれば、土地法施行前から 20 年以上にわたる土地の開墾、開発、保護および使用によるラオス国民の占有権および使用権に由来するものであり、土地の取得を証明する書類がなく、その土地の継続的な占有および使用について、村行政機関と隣接する土地の使用権保有者から得た証拠のみが存在し、その土地についての紛争は生じておらず、または以前紛争があったが解決されている場合に認められるものである（同法 131 条 1 項）。ここで、個人に対して土地権利証発行登録が行われていない場合、政府は、関係者の慣習に沿った土地権利を周知および保護し、法律と法規則に従い土地権利証発行登録を行う（同条 2 項）。

また、コンドミニアムのユニット購入者がラオス国民である場合、コンドミニアムの経済技術評価報告書内で規定される割合に従い区画の土地の使用権および購入したユニットの所有権を取得する（2019 年土地法 133 条 1 項。下線は引用者による）。ラオス人民民主共和国に長期間、適法に居住し、生計を営む永住外国人、無国籍者および外国人がコンドミニアムのユニットを購入した場合、コンドミニアムのユニットの所有権のみを無期限でユニット内の所有権を取得することとされる。土地権利は、その土地の使用権保有者である人のみが保有するとされる（同条 2 項）。政府の土地である場合、コンドミニアムの

ユニット購入者がラオス国民、ラオスの永住外国人、無国籍者および外国人であろうとも、土地所有権は、リース契約またはコンセッション契約に従った期間、政府と共同で保有することになる（同条3項）。これらユニットの所有権者は、天然資源環境セクターにて所有権登録を行わなければならない（同条4項）。

土地所有権取得者は、①土地の保護権、②土地の利用権、③土地の用益権、④土地所有権の譲渡権、⑤土地所有権の相続権を取得する（2019年土地法134条1項）。ラオスの永住外国人、無国籍者、および政府の許可を得て設立されたそれらの者の組織も、これらの権利を取得する（同条2項）。

①の土地の保護権とは、特定の利用目的のために土地を管理し、保護する権利をいう（2019年土地法135条）。②の土地の利用権とは、社会環境や自然環境に影響を与えずに、政府の土地配分計画および法律に従い土地所有権を取得した人の要求に応えるため、特定の目的のために土地を利用する権利をいう（同法136条）。③の土地の用益権とは、生産物、賃貸料、担保としての利用などにより利益を得る権利、または土地収入をいう（同法137条）。④の土地所有権の譲渡権とは、土地所有権を売却、譲渡、放棄、交換、または資本化より他人に土地所有権を譲渡する権利をいう（2019年土地法138条1項）。⑤の土地所有権の相続権とは、死亡した土地所有権所有者の土地所有権を法律または遺言状に従い相続権のある者が受け取り、相続する権利をいう（2019年土地法139条）。

土地所有権取得者は一定の義務を負い、そこでは「やむを得ない事情（地役権）」³³については法律の規定に従うとの規定がある（2019年土地法141条4号）。土地法によると、地役権（やむを得ない事情）とは、甘受すべき実情であり、これは、自然から生じるものと、法律、契約または他の法規で成立する（同法142条1項、民法339条以下）。自然および法律に従った地役権（やむを得ない事情）とは、目的に沿って生活道路、電線および水路などを設けるために、自らの土地の利益のために、他人の土地を使用する、または利用することとされる（同条2項）。契約または他の法律に従った地役権（やむを得な

³³ 地役権（タートサパーブ）とされてはいるが、これは「奴隷」を意味する「タート」と「状態・状況」を意味する「サパーブ」を組み合わせたもので、「応じなければならない状況」を意味し、「権利（シット）」を意味するものではない。地役権の定義を定めた民法典339条1項も、「地役権とは、自然及び法律、契約又はその他の法律行為によって生じる、応じなければならない実際の状態をいう」と規定し、地役権が「権利」であることを明らかにしていないとされる。民法典で「自然」という文言が入ったのは、水及び水資源法（2017年、58条～60条）において、避けられない自然環境による制約という意味で「タートサパーブ」との語が使用されていることとの整合を図る必要からとされる。入江克典「ラオス民法典の概要（各論）」ICD NEWS80号（2019）85頁参照。

い事情)とは、契約または他の法律に規定する目的に沿って、自らの土地の利益のために、他人の土地を使用または利用することである。民法典の規定に従った上記の地役権(やむを得ない事情)は、法律に従い地役権(やむを得ない事情)を適正に登録した時点で認められる(同条3項, 民法341条1項)。この地役権(やむを得ない事情)および地上権の登録は、特別な法令に従い実施され、2019年土地法の104条(土地使用権活動の登記)および105条(土地使用権の変更登記)の規定に関連してなされるものとされている(同条4項)。

(vii) 相隣関係の規律

民法典321条以下で規定されているように、2019年土地法においても相隣関係に関する規定が置かれている。それによると、他の人が使用権を有する土地上の家の所有者は、家の回りが他の家または土地で囲まれており、主要道路につながる生活道路がない場合、最も近い主要道路に接する土地の使用権を有する者に生活道路を設けるよう要求する権利を有する。そのように要求された土地使用権所有者は、生活道路の設置を許可しなければならない。ただし土地を生活道路として使用することにより、植栽または建造物に対して損失を与えた場合には、相応の補償を要求する権利を有する(2019年土地法143条1項)。電線もしくは電話線の敷設、またはある個人が使用権を有する土地上に水路の設置、水管および水道管の敷設を行った場合で、その関係者の所有する樹木または植栽などが損失を受けるか、または他の損害が生じた場合、当該関係者も、当該行為によって生じた損害の補償を請求することができる。土地使用権所有者が当該行為により利益を得る場合は、損害費の計算をさせる必要はない(同条2項)。自らが居住する土地から排水する必要のある個人は、より低い土地に住む隣人、または水路の近くに住む人の土地を通過する排水路の設置を要求する権利を有する。要求された人は、排水路を設置する許可を出さなければならない。ただし、排水路の設置により植栽または建造物に対して生じる損害の補償を請求する権利を有する。排水路の設置を要求した者は、排水路を衛生的に、適切な状況に保たなければならない(同条3項)。

(viii) 土地に関する紛争の処理

土地に関する紛争は、①斡旋または調停、②土地運用に関する問題の解決、③経済紛争解決機関による解決、④裁判所への訴訟提起、⑤外国仲裁機関による解決により、処理が行われるものとされている(2019年土地法162条)。

①の斡旋または調停とは、土地の使用、管理及び土地に関する事業の実施に対して影響

を及ぼす紛争が生じた場合に、双方が合理的かつ正当な利益を得るという基本原則に基づいて、協議、調停、相互の合意および和解により解決されるものである（2019年土地法163条）。

②の土地運用に関する問題の解決とは、許可を得ずに政府の土地を使用する、目的に沿っていない、譲渡を受けた後に所定の期限内にその土地を使用しない、税金を支払わない、土地、境界の手数料を払わない、その他土地に関する問題等、法律および法規則に従った土地運用に関する問題について扱われるものである（2019年土地法164条1項）。この場合、ある地方で、またはあるセクターで生じた土地問題またはその紛争は、郡レベルの天然資源環境事務所とその土地を使用管理するセクターが共同で、自らの主導により問題を調査し、解決する。この問題解決は、詳細なデータを収集し、関係セクターおよびその土地が所在する村の行政機関と共同で行い、法律に従い県レベルの行政機関に提案しその合意を仰ぐこととなる（同条2項）。土地に関する問題または紛争解決の合意に対して一方が不満を示した場合、県レベルの行政機関に提言して、当該期限内に法律に従い、上記問題または紛争の審査、調査および解決を付託する。この場合、県レベルの天然資源環境課が中心となり、関係する課と県レベルの地方行政機関と共同で行う。このような解決合意に納得しない場合、県レベルの行政機関は、法律に従い検討し、判断するために、双方に対して書面により上記問題が人民裁判所に提起される旨を通達する（同条3項）。

③の経済紛争機関による解決とは、土地関連の事業実施に関する紛争が生じた場合に、双方が、相互の和解により問題を解決できるように経済紛争解決機関に当該解決を付託することである（2019年土地法165条）。

④の裁判所への訴訟提起は、斡旋または調停により解決に至らなかった場合に、その紛争を法律に従い検討、判断するためになされ、紛争の両当事者は、人民裁判所に訴訟を提起する権利を有し、そこでの解決を行うものである（2019年土地法166条）。

⑤の外国仲裁機関による解決とは、ラオス人民民主共和国が加盟している国際条約および協定に従った解決とされる（2019年土地法167条）。

(ix) 土地管理における中央・地方の政府の責務

土地の管理機関とその業務として、政府は全国において、土地管理業務については、天然資源環境省に委譲し、管轄させることにより中央集権的にかつ統一的に管理する。天然資源環境省は、自らの主導により農林省、産業商業省、エネルギー・鉱山省、計画投資省、公共事業運輸省、情報文化観光省、国防省、治安維持省、関係する省、機関および地方行

政機関と共同でこれにあたる（2019年土地法168条1項）。土地管理機関は、①天然資源環境省、②県レベル天然資源環境課、③郡レベル天然資源環境事務所、④村の天然資源環境ユニットであり、④は村経済・財政ユニットと同一のユニットとされる（同法168条）。

天然資源環境省は、土地管理業務についていくつかの義務を負うこととなる（2019年土地法169条）。そのうち、今回に関連するものとして重要となるものは、①国家土地データ情報システムを構築、管理および使用すること（同条10号）、②調査、測量、リース地域の特定期間および土地のコンセッション業務を指揮すること（同条13号）、③コンドミニアムを建設するための土地権利証発行登録、土地使用権証明書発行、土地開発、土地の種類の変更、土地のセンサス登録、土地価値評価、活動登録および土地使用権変更および土地登録などの業務を指揮すること（同条16号）、④法律と法規則に従い土地に関するサービス費を徴収すること（同条17号）が挙げられる。

県レベルの天然資源環境局の義務にも以下のものが挙げられる（2019年土地法170条）。①担当する地方において土地情報データベースを構築、管理および使用し、国家土地データ情報システムとこれをリンクさせること（同条3号）、②政府の土地面積を調査、測量し、それと同時にリースおよびコンセッションのために地図と土地使用許可書を発行すること（同条5号）、③土地権利証発行登録、土地使用証明書発行、土地開発、土地台帳構築、土地使用権活動登録のために土地使用権の調査、測量およびアンケート調査を実施すること（同条7号）、④コンドミニアムを建設するために土地使用権発行登録、土地使用権変更登録および土地登録を検討すること（同条9号）、⑤法律および法規則に従い手数料を計算し、サービス費を徴収すること（同条11号）である。

郡レベルの天然資源環境事務所の義務についても、以下のものを指摘できる（2019年土地法171条）。①担当の地方において土地情報データベースを構築し、管理および使用すること（同条2号）、②土地権利証登録、土地使用証明書発行、土地開発、土地台帳作成、土地使用権活動登録のために土地使用権の調査、測量およびアンケート調査を実施すること（同条4号）、③法律および法規則に従い土地使用権活動登録の手数料計算とサービス費の徴収を行うこと（同条5号）である。

村における天然資源環境ユニットについても規定がなされており（2019年土地法172条）、そこでは、①土地業務に関する政策、法律および法規則を実行すること（同条1号）、②土地台帳データを収集すること（同条2号）、土地遺産の証明、土地に関する書類、契約および様々な書類を証明するために署名すること（同条3号）、土地紛争の解決に参加す

ること（同条4号）が挙げられる。

これらの機関は、さらに地方の各行政機関とも連携して様々な業務を行うこととなる（2019年土地法173条～181条）。

（x）2019年土地法の公布・施行

この2019年土地法はまだ公布がされていない。法律が官報に掲載されてから15日以内にラオス人民民主共和国首相が施行宣言首相令を発令することとされ（2019年土地法190条1項）、施行されると、2003年土地法にとって代わるとされている（同条2項）。

以上に概観したラオスにおける不動産・動産の所有権法制、それに基づく物権変動法制、そしてそれに基づく登記関連法制を踏まえ、それに対応する現在の実務がどのような行われているかについて、次章で考察する。

（xi）2019年土地法をめぐる天然資源環境省法律局および土地局との意見交換

（ア）概要

2019年11月25日、天然資源環境省法律局と土地局の間で、2019年土地法に関する意見交換会を行った³⁴。

（イ）土地局局长による2019年土地法の立法プロセスと現在の状況説明

2018年12月、民法典が国会を通過したが、土地法は、2019年6月に国会を通過した。立法目的は、社会の変動に土地制度を対応させることおよび法の支配の確立にある。

現在〔2019年11月25日〕、土地法は公布・施行に向けて必要な修正作業を行っている。土地法は、社会・経済の発展の基盤となる法律であるため、厳密である必要がある。

2019年土地法との調整が必要な法律としては、民法典のみならず、森林法や鉱山法もある。土地法は、土地使用权以外にも重要な点を規定しているため、他の規定にも着目して欲しい。

（ウ）法律局副局长による2019年土地法概要説明

2019年土地法は全部で187か条ある。2019年土地法は、外国人の土地使用权や、コンドミニアムの土地使用权の取得についても規定を設けており、これらの新設条文は重要な規定の1つである。

³⁴ 意見交換会は、ワークショップの形をとり、2019年11月25日（月）午後、ラオプラザ・ホテル・May Hallにおいて行われた。参加者は、松尾弘、大川謙蔵、入江克典、深沢瞳、ソット、ユア、ラオス天然資源環境省から Mr. Vongdeuan 土地局長、Mr. Ounhean 法律局副局长、土地局の7名（新土地法の改正に関与した者を含む）、民法典普及グループからナロンリット、シーサワン、パワン、コンサワン、ダオパター、ラン、ピエンパニット、ケートマニ、スミット、民法典起草グループからブアリーであった。

2019年土地法104条、105条、132条、133条、123条～125条が、登記に関する条文であり、104条は土地使用権活動の登録に関する規定である。ここには、地役権・地上権の登記が含まれる。地上権の設定登記は「郡レベルの登記事務所」で行われるものとされている（104条2項）。

日本人参加者より、ラオスでは、県レベルの天然資源環境省事務所が土地使用権の新規登記および移転登記情報を保管しているが、郡レベルの天然資源環境省事務所はどのように登記情報を作成するのか質問があった。土地局局長によれば、今まで県レベルの天然資源環境省事務所が移転登記情報を管理していたが、国民に対して迅速な登記サービスを提供するために、より身近にある郡レベルの事務所において、土地使用権の新規登記および移転登記情報を管理できるような仕組みにしたいと考えている。そのためには、土地使用権の新規登記および移転登記情報を保管しているファイルは、郡の事務所に移転しなければならない。登記情報の電子化も目標であり、できれば2025年までには達成したいと考えている、との説明があった。

説明を受けて、日本人参加者から2つの意見が出された。第1に、登記に必要な書類の選別である。現在、土地使用権の新規登記および移転登記ともに全ての書類を一式合わせて保管しているが、書類の中から必要な情報を選別し、登記する仕組みが必要になるのではないかと。第2に、電子化についてである。現在保管している紙の書類をPDF置き換えることが電子化なのかを吟味する必要があり、それだけではなく、重要なのは必要な情報を抜き取り、データ化することではないかとのコメントがあった。情報の選別に当たっては、登記簿の目的に立ち返る必要がある。その観点からは、登記簿が、誰がその土地に対してどのような権利をもっているのかを明確にし、かつその情報を閲覧者に提供できるようにすることが重要である。今後、104条2項の情報提供の方法が重要になってくる。郡でファイルを保管するにしても、場所の問題などが残されている。

電子化について、ラオス側より日本はどのように移行していったのか質問があった。

日本では、土地登記制度が導入された当初、権利証を発行し、表に所有者情報を、裏に誰に移転したかを記入する仕組みをとっていた。一通は、本人に交付され、もう一通は登記所が保管していた。しかし、約15年後に登記法を制定して、1つの土地に1つの登記簿を作り、当該土地が誰の所有か、その土地に他に誰がどんな権利をもっているかを書き込む仕組みに変更した。登記名義人には登記済であることの確認証（登記済証）を発行した。ある土地について取引や相続が行われるに従い、それらを記録したバインダー式の登

記簿はページが増えてゆき、やがて磁気ディスクに記録する形で電子ファイル化することとした。電子ファイル化に伴い、確認証の発行が廃止された。確認証に代わって、12桁の登記番号が交付されるようになった。現在、登記所で登記が行われると、オンラインで登記情報を閲覧することができる。このシステムに移行するまでに約10年経過した。

地役権について、ラオス民法には地役権の定義があるが、土地法にも地役権の定義がある(142条)。これは、民法典と同じ内容である。日本人参加者から、地役権の内容はどのように登記されるのか確認があった。すなわち、例えば土地 α (要役地)の所有者が、土地 β (承役地)につき通行地役権を設定した場合、土地 β を通行することができる旨を土地 β の登記簿に登記し、その旨を土地 α の登記簿にも記載した方が、土地 α の価値が高まるのではないかとコメントがなされた。

ラオス側からは、地役権は、通行地役権を認めていた大臣通達505条の改正であることが確認された。通達505条は、「やむを得ない場合」に限って、通行地役権を認めていたものであるが、民法典および2019年土地法が規定する地役権は、「やむを得ない場合」に限定されない。地役権設定契約がどのように行われるか引き続き検討する必要があると回答があった。

2019年土地法132条および133条は、コンドミニアムの居室の所有権と土地使用権の保有に関する規定である。133条3項によれば、各居室の所有者は、〔土地使用権を〕天然資源環境省において登記しなければならないと規定し、さらに外国人の居室使用権の登記についても規定する。それによれば、外国人は最大50年間、居室使用権を登記できると規定する。

コンドミニアムの登記について、日本側から133条1項が規定する「コンドミニアムの経済技術評価内で規定される割合」とは、居室の面積と同義か質問があった。

ラオス側担当者の説明によれば133条1項が規定する割合は、土地の全面積をユニット数で割ったものであり、居室の面積に応じて計算すると回答があった。なぜ、そのように規定したかという点、コンドミニアムの設置期間が切れ、土地使用権だけが残ってしまうことがあるからである。

ラオス人も外国人も、契約期間内は土地使用権およびユニットの使用権を有している。

民法典との整合性については、土地法起草委員会が民法典の内容を確認した上で、土地法を起草した。土地法は、第8期国会会議後、国会常務委員会に提出した。施行に向け

た首相令の公布を受けるために、現在修正作業をしている。2020年1月には公布できるのではないかと考えている、との回答があった³⁵。

(エ) 不動産登記法について

国会は、住居に関する法律と不動産に関する法律の制定を関係省庁に促した。2021年から2025年まで公共事業省が担当する予定であるが、日本の場合はどうか質問があった。

日本の場合、不動産登記法が土地と建物の双方についての登記を定め、コンドミニアムの登記もそこに含まれていること、コンドミニアムについては、民法の特別法としての区分所有法が定められていることについての説明があった。

日本人参加者より、土地所有権の登記のみならず、建物の登記も重要ではないかという意見が出た。この点に関して、コンドミニアムの登記に何か問題がないか確認が行われた。

民法典起草チームからの参加者によれば、コンドミニアムは法人が建設し、個人はアパートを建設できるだけであるとの説明に対し、日本人参加者から、コンドミニアムとアパートは実質的にどのような違いがあるのか質問が出た。

土地局局長によれば、アパートメントの建設は、一般建物用土地所有権に基づき建設されるため、個人でも建設が可能である。これに対して、コンドミニアムは運営役員が必要となるため、法人のみが建設することができる。2019年土地法106条、107条がコンドミニアムの建築登記について規定しており、土地所有権所有者がコンドミニアムをその所有する土地に建設する場合、登記しなければならない。

³⁵ その後、2020年2月現在、土地法はまだ公布・施行されていない。

II 土地登記実務

II-1 国レベルの機関

1. ラオス天然資源環境省土地局³⁶

(1) 概要

天然資源環境省土地局（以下、土地局という）は、全国の土地管理を担当しており、各県の部門と連携をする中核組織である。その業務は、土地政策にかかわるマクロ部分を担当しており、土地政策の全体方針やパイロット・プロジェクトの計画や実施である。基本的には、党中央委員会で採択された 26 号指令に従って、実施している。

土地局の最近の業務としては、土地法の改正とともに 2018 年に国会で採択された「土地に関する決議」の実施が挙げられた。これは、例えば、環境保護用地や経済活動用地などといったように、土地をその活用目的に応じて分類することを内容とする決議であり、これに従い、全国の土地を分類した³⁷。

(2) 2019 年土地法について

土地局は、前述した土地法の改正を準備してきた。2019 年 6 月に国会で成立した土地法³⁸の特徴は、国家による土地管理の方針を明確にした点にある。と同時に、地方への権限委任も特徴である。その具体化として、例えば、土地使用権の移転登記の保管は、可能であれば郡で行うようにする方針である³⁹。これは、地方の権限強化でもある。

一方、土地使用権の新規登記の管理は、現時点では県が行っている。郡は測量の技術が伴っていないし、人員も乏しいためである。また、新規登記の書類を保管する場所もない。ただし、改正法では土地使用権の新規登記の管理も郡事務所が管轄することになっている⁴⁰。

(3) 土地使用権の新規登記の現状

土地使用権の新規登記の全国件数は累計で約 130 万件である。これは、全国の土地の

³⁶ ラオス天然資源環境省土地局での調査は、2019 年 8 月 15 日（木）午後、同局を訪問して行った。参加者は、松尾弘、大川謙蔵、入江克典、大西宏道、深沢瞳、ヤック、ユア、Mr. Vongdeuane Vongsiharath 局長ほかであった。

³⁷ 経済活動のための土地、環境保護としての土地等である。

³⁸ 2019 年 6 月に国会で承認され、現在、文言の調整等を行っており、それが終了次第、国家主席による公布が行われる予定である。2019 年土地法の起草作業は、民法典のグループと協力しながら行われた。2019 年土地法の概要およびそれが定める登記関連法制に関しては、前述 I 5（6）参照。

³⁹ ルアンパバーン市での調査（後述 II-2-5 および II-3-10）で明らかになったように、土地使用権の移転登記の管理は県事務所が行っている。

⁴⁰ もっとも、このラオス政府の方針に対しては、郡事務所レベルでは、土地使用権の新規登記情報の管理に関する技術が浸透しておらず、職員の質や数、書類の保管庫も不足しているという課題が残っていると考えられる。

30%に当たり、それ対して権利証を発行することができた。新規登記がされた土地所有権は、都市部のうち経済活用が活発な地域である。種別は宅地が多い。ただし、遠方や農地、山間部に近い地域にある土地所有権の新規登記は進んでいない。その理由は、地方の土地は、取引の対象でなかったため、登記をするインセンティブが国民に湧かなかったことにある。

権利証が発行されていない土地のうち、少なくとも 300 万箇所の土地について、土地所有権の登記が必要である。2025 年までに、未登記の土地全ての登記を目指している。

(4) 森林居住者の土地所有権の新規登記について

森林は、ラオス国土の約 7 割を占めているが、現行土地法は、山林居住者の土地の新規登記を認めていなかった。しかし、2019 年に改正された森林法は、森林に居住する人々に対して、土地所有権を認めた。そのため、土地法も改正森林法の内容に合わせ、森林居住者の土地所有権の登記について規定を設ける必要がある。例えば、改正土地法は、森林居住者の土地所有権の登録について、登記要件として、申請者の最低居住年数を設けた。ラオスには、森林区域にある村が 2000 あり、順次登録をしていかなければならない。まず、パイロット地区を選定し、そこで森林居住者に対する土地の新規登記を実施する。その後、徐々に他の地域にも拡大していく方針である。

森林居住者の土地の測量も、一般的な土地と同様に測量をする。

もっとも、森林居住者の土地所有権を認めることにつき、不適切な地域（例えば、移住して間もなく電気なども通っていない村）などは、そもそも森林に住むことができないため、政府は、住民を移住させなければならない。

(5) 土地所有権の移転登記手続について

土地所有権の移転登記手続の変更はないが、円滑に進むようデジタル化を進めたい。デジタル化が進めば、迅速なサービスの提供のみならず、透明性の確保にもつながる。将来的には 24 時間以内で土地所有権の移転登記ができるシステムを構築したい。サービスセンターの設置やテレビ会議システムを使った移転登記手続などを考えている。

(6) 土地登録情報の連携について

土地登記には、Lao Land Register⁴¹と QGIS という 2 つのシステムを用いる。Lao Land Register は名義人の情報を管理するシステムであり、QGIS は土地面積などの地籍情報を

⁴¹ Lao Land Register のシステム構築に対しては、ドイツの GIZ が無償支援を行っている。2019 年から使い始めたばかりであり、ルアンパバーン県では、ルアンパバーン市および移転登記手続を実施する 3 つの郡の関係者が研修を受けた。

作成するシステムである。Lao Land Register や QGIS により登録された各地の土地情報は、土地局と連携され、土地局が全国のデータを管理している。システム導入前の過去の土地情報も Lao Land Register に入れているが、担保等の取引がない土地については、登録が進んでいない。衛星を使い、リアルタイムで土地を管理するシステムは設備が未整備のため、構築されていない。

(7) 土地価格の標準表の作成について

土地局が、各区域の価格表を作成している。現在、区域ごとの色分けを完了し、各県の情報も合わせ、データ化しようとしている段階である。

2. ラオス天然資源環境省法律局⁴²

(1) 天然資源環境省法律局の役割について

天然資源環境省法律局（以下、法律局という）は、法令の改正案を提案する部門である。土地法（2019年6月改正・未施行）の改正は、法律局と同省内の土地局が共同チームを作り、法律局が中心となって改正案の起草作業に当たった。なお、土地局は、土地使用権の登録や登記を管轄する部署である。

(2) 2019年土地法の施行状況について

2019年8月15日現在、まだ施行されていない。土地法も、重要法令のため、関係機関と協議しながら、執行に向け、慎重な作業をしている。現在法令の文言確認作業を行っている段階にある。確認作業終了後、国会に施行に向けた首相令の公布を求める予定である。

民法典と関係する土地法の規定に関しては、司法省ともやりとりを進めており、ナロリント氏と話をしている。特に地上権と地役権については、民法典を参照し、規定している。

司法省とは、一筆の土地に複数担保を設定することの可否についても意見交換をしている⁴³。

土地法も、民法典に合わせ、複数担保権を設定できるようにした。現在、抵当権を設定した土地の権利証は、債権者が保管しているが、それを土地局が預かる制度設計を検討し

⁴² 調査は、2019年8月15日（木）午前、ラオス天然資源環境省法律局副局長室にて行われた。参加者は、松尾弘、大川謙蔵、入江克典、大西宏道、深沢瞳、ヤック（日ラ通訳）、ユア、Mr. Ounheun Xayyajak（法律局副局長。かつて司法省に勤務）、Mr. Bounsu Bouppha（同局法律部部長。土地法に関わる業務を担当）、Mr. Lack Doungchanch（同局法律部副部長。土地法改正の際の議事録係）であった。

⁴³ 後述（5）参照。

ている。そのためには、抵当権設定について定めた首相府管轄下の国家土地管理庁（現在は、天然資源環境省へ移管）規則 500 号（2008 年 5 月 9 日）の改正が必要である。

（3）地上権・地役権の登記について

現在、ラオスには、土地の担保登記、土地の法律行為の登記、土地使用権の活用及び変更に関する登録がある。地上権については、土地使用権の取引の登記に分類し、地役権の登記は土地使用権の変更登記に分類する計画である。

2019 年土地法 142 条は、地役権に関する規定である。地役権の内容については、民法典の内容を引用したが、その最終項において、「地上権及び地役権の登記は、土地使用権の取引と変更に関する登記とする」と規定した。

現在、担保権の設定登記の記録に用いられる登記簿の裏面への記入を活用すれば、地上権や地役権の登記は可能に見えるが、登記のやり方について話が進んでいるのか質問をしたところ、現状維持をするか、別の様式を用いるか議論をしているという回答があった。

提案内容を具体化するために、賃貸借契約を登記簿の裏側に記入し登録する実務を紹介したところ、実際に、登記簿の裏面に賃貸借を記入することも行われているとの回答があった。その背景事情の 1 つとして、ルアンパバーンでは、外国人が賃貸物件を利用するケースも多いので、そうしたニーズがあるという説明であった。

現在、権利証の発行と登記は、県の事務所の管轄となっているが、今後は郡の管轄にしたいという計画が示された。また、登記情報のデータベース化も検討している。

（4）公証局との職務分担について

公証局では、登記原因（例えば、譲渡か担保か）を確認する作業を行っている⁴⁴。

権利証の発行権限を、県から郡に管轄を広げるという点について、ルアンパバーン県での公証実務を前提に質問をしたところ、以下のような回答があった。

前提として、書類の公証は公証法に基づくものであり、登記実務とは区別される。登記事務に関しては、土地の登記は、原則として、その土地の所在地でなされる。郡オフィスでの登記が普及した場合、土地がある村との連携が可能となるため、事務処理手続の効率化し、登記サービスの向上が期待される。登記登録に関する費用は、全国同一価格とすることを検討している。

郡事務所だけで登記事務を処理する能力があるかが問題となる。法律局は、①事務所の有無、②書類保管庫の有無、③職員の人員・能力、④設備の観点から検討したところ、全

⁴⁴ これにより、真正な登記情報を登記するように注意していることが窺われた。

国 148 郡のうち、51 郡が郡事務所で登記ができるだけのキャパシティがあるとの感触を得ている。まずは、導入可能な郡から、土地所有権の新規登記からできるシステムを構築していく。また、紙ベースでの資料の保管は盗難や火事による紛失のリスクがあるため、電子化を進めていきたい。

(5) 複数担保権の設定について

2019 年土地法 104 条 3 号が、複数担保の設定に関する条文である。これまで、債権者が保管していた権利証を、土地局が保管するシステムを検討している。原則として、後順位担保権を設定する場合、担保権者に通知する仕組みを予定している。担保権間の優先関係は登記簿の裏書きで示す。

複数担保権の問題として、債務が資産価値を上回るリスクがあるが、これについてラオス中央銀行、司法省、天然資源環境省、国会法務委員会で議論をした。特に、国会は法的紛争が増加することを憂慮しているが、天然資源環境省としては、登記制度を整備すればクリアできる問題のため、心配する必要はないと考えている。

担保権者が一人の場合も、土地局が債権者に代わって権利証を保管するのか質問をしたところ、たとえ担保権者が一人であっても土地管理局に権利証を預けるシステムを検討していると回答があった。

現在、ラオスでは、実質的には、担保契約にもかかわらず、形式的には土地所有権の売買契約に見せかけて、担保権者が登記するという問題が起きている。この法律問題は、担保登記を把握できないという問題がある。裁判実務では、形式的な売買契約を無効とし、担保権設定の問題として処理するが、このような法律問題を防ぐためには、担保権者が一人であっても土地局が権利証を保管するというシステムが良いのではないかと考えている。

(6) コンドミニウムの登記について

2019 年土地法では、コンドミニウムの登記について条文が新設された。改正法では、コンドミニウムを誰が開発したかによって、登記名義人が異なる。ラオス人個人所有の土地にコンドミニウムが建設された場合、コンドミニウムに対する土地所有権は、法人名で登記がなされる。他方、国有地に外国企業がコンドミニウムを開発した場合、コンドミニウムに対する土地所有権の登記名義は国のままである。

コンドミニウムの敷地、部屋の登記については、購入者の国籍や敷地土地所有権の名義人によって、取扱いが異なる。

ラオス人が所有する土地上のコンドミニウムの部屋をラオス人が購入した場合、購入者

は、部屋の権利と土地使用権の両方を得る。これに対し、ラオス人が国有地に建設されたコンドミニアムを購入した場合、部屋の所有権と土地使用権の共同所有権を得るのみである。

外国人が、コンドミニアムを購入した場合、部屋の所有権のみ取得できる。もっとも、外国人であっても、国家が指定するコンドミニアムについては、50年を限度に土地使用権の登記が認められる（2019年土地法123条）。

コンドミニアムの権利証は個人名義である。例えば、外国人Aが、国家が指定するコンドミニアムの一室を購入した場合、外国人Aの部屋、50年の土地使用権が登記される。譲渡、相続、賃貸が可能であるが、法律に違反する場合、没収される。コンドミニアムの権利については、持分も登記されるのか質問をしたところ、区分権の規定を設けているという回答があった。

コンドミニアムの登記は、県の土地管理当局で登記される。

今後不動産管理に関する法律を新たに制定する予定である。規定は、不動産全般にかかわるものである。公共事業運輸省と財務省が草案を起草しており、天然資源環境省は草案を共有していない。不動産管理について、監督官庁が問題となるが、コンドミニアムについては天然資源環境省が監督権限を有している。

（7）持分権の登記について

例えば、相続人が複数いる場合、それぞれの相続人の持分権が登記されるか質問したところ、相続財産は相続人間の共同所有に服するため、持分権の登記はないようである。例えば、相続人5人が土地使用権を相続し、1人が相続財産の共同所有に反対した場合、残りの4人は、反対する者に対して、土地使用権を分筆し、残りの土地は、相続人4人が共同所有をする⁴⁵。

（8）今後の課題

民法典が成立し、土地法も地役権や地上権といった新しい概念を導入した。各県や郡の職員の理解が重要であり、そのためには下位法令の整備が不可欠である。現在、法令の印刷、施行令の作成を通じ、普及に努めている。普及活動は、土地局が中心となって行うが、予算の問題がある。

（9）その他

⁴⁵ 持分を記載した場合、持分に対する抵当権の設定ができ、これは、ラオスでも理論的にはそれは可能と考えられるが、持分を持ち出すくらいならば、土地を分筆した方が良いという考えになるようである。

日本の土地法制度や外国人の土地所有の問題、現在日本で問題となっている所有者不明地の問題について意見交換をした。

所有者不明地の問題について、ラオスでは、土地使用权を持っていながら、5年間何もしなかった場合、国庫に返還しなければならないという規定があるため、起こりえないという話が出た。この規定は、2019年土地法上も維持されている。件数は少ないが、土地使用权を返還するケースはあるようである。なお、有名な話として、第三代国家主席であるヌーハック・プームサワンは、死後自己が有する土地使用权を、全て国家に返還したというエピソードが紹介された。

3. ラオス司法省公証局⁴⁶

(1) 概要

ラオス司法省公証局（以下、公証局という。）の主な業務は、法公証業務全般とサービスの提供である。公証局には①法務部、②一般契約審査部、③地方公証登録管理部、④一般事務部の4部門があり、22名の職員が勤務している。女性管理職は2人いる。公証実務を担当するのは、一般契約審査部である。一般契約審査部には6名の職員がおり、契約書等を確認する。署名権限を持つのは局長のみであるが、局長が不在の場合は副局長が署名する。判決執行を担当する部署はない。しかし、判決執行後に公証を受けたい場合、公証を受け付けている。

(2) 各公証局事務所の役割分担

司法大臣命令 695 号が、各レベルでの役割分担を決めている。行政団体が契約主体となる取引の場合、郡長が署名するものは郡レベルの公証局が担当し、県知事が署名するものは県公証事務所が担当する。個人間の取引（法人が当事者となる主体は除く）は1億5000万キープが事物管轄の基準である。1億5000万キープ以下の契約は郡公証事務所が公証をし、それ以上は県レベルの公証事務所が公証を行う。

公証局で公証することも可能だが、この局でしかできないという訳ではない。県レベルの公証事務所で登録することも可能である。但し、県知事が許可権を持つコンセッション契約であっても、面積や規模を勘案し、公証局で行うこともある。

もちろん、全国で行われる個人間の取引の公証も受け付けている。しかし、地理的理由

⁴⁶ 調査は、2019年8月19日（月）午前、ラオス司法省公証局を訪問し、同局長室で行われた。参加者は、松尾弘、大川謙蔵、入江克典、大西宏道、深沢瞳、穂積曜子、チッタコン、ユア、Mr. Thai Lorbliayao 公証局長ほか2名（男性）であった。

からヴィエンチャンの取引が持ち込まれる。他県の取引を公証する場合、現地に確認した上で行う。

(3) 地域ごとの公証実務の差異

ヴィエンチャンの公証業務とルアンパバーンの公証業務は異なっているが、なぜか質問をしたところ、命令 695 号の解釈の相違であると説明を受けた。ただし、地方ごとに異なる取扱いをしても良いわけではない。例えば、村長の署名があれば公証をしなくても良いという見解もあるが、それは誤った解釈である。なぜなら、村長の認証は、取引の対象となる財産が村にあることを確認するにすぎず、契約審査までは確認していないからである。公証人は、どのように契約の実態を調査するのか質問したところ、例えば高額な取引の場合、銀行の送金履歴などを手がかりに確認をすると説明があった。怪しいと感じた場合は、証人を呼び、証言させることもある。もちろん、それだけで架空取引を完全に排除できる訳ではないが、ある程度排除することは可能である。

公証人の権限は、どこの事務所であっても同じである。

土地所有権の売買において、ヴィエンチャン市公証局が公証をしていないという実務について、司法局はどのような見解を持っているか確認した。法律上公証を「任意」とする取引もあるが、首相令 10 号は、全ての契約を公証しなければならないと規定し、要件が加重されている。その趣旨は、違法な取引を排除することにある。省としては、法令を統一的に実施する必要があるため、普及活動に行きたい。

法律上「公証はできる」という規定の仕方をしているが、全ての契約は公証法に従わなければならないという規定にすべきではないか、という意見であった。

(4) 公証実務について

消費貸借契約の公証業務が一番多く、土地所有権に対する担保権設定契約が二番目に多い。車の担保権設定契約を公証したこともある。貸借契約の公証もあるが、件数は少ない。遺言書の公証もある。未開封の遺言書は、公証局で保管される。封をしていない遺言書にサインすることもある。文字を書けない人ために、遺言を口述筆記し、公証人が遺言書を作成することもある。

2018 年度、一般契約審査部は、1 万 756 件の公証申請を受け付けた。日によって数千件の申請があることもある。

1 件あたり法律上 3 日以内に審査を完了しなければならない。簡単なものは 1 日で終わる。しかし、情報が不十分な場合 15 日以内に終わらせなければならない。

全ての契約につき、当事者の面前で確認する必要はない。書類が足りない場合、本人に来てもらい、補充を受けた上で、局長は署名する。例えば、契約書の条件が明確な場合は、電話で当事者に確認をし、署名する。当事者が契約書の草案を作り、職員と一緒に契約書を作るような場合もある。そのようなケースにおいて、局長が役所内にいれば、局長は署名をする。

土地権利譲渡契約の公証の場合、譲渡人が公証局に来る必要があるが、譲受人は来なくても良い。担保権設定契約は、両当事者の立ち会いが必要である。

代理人による立ち会いも可能だが、何か問題があった場合、代理人が責任を負うという書面を提出しなければならない。

形式上は売買契約だが、実質は担保権設定契約という取引について公証を求めるケースはあるか質問をしたところ、そういうケースもあると回答された。この場合、売買契約書ではなく、消費貸借契約書と担保権設定契約書を作成させ、弁済をしなかった場合、土地を返還しないという契約内容であれば公証をする。しかし、全くの仮装契約の公証はしない。

現在、県ごとに公証内容を共有できないため、二重に担保権が設定される問題が起きている。IT化が必要である。

II-2 ヴィエンチャン首都・県レベルの機関

4. ヴィエンチャン首都天然資源環境局⁴⁷

(1) 概要

ヴィエンチャン首都天然資源環境局は、地方レベルでの組織である。①行政部門、②管理部門、③土地部門、④環境部門、④水資源部門、⑤土地情報および計画部門など、全部で8つの部門があり、4名の部長がいる。

職員は全体で300人おり、うち182人が正規職員である。その他はボランティアで協力している職員である。土地部門では、79名が働いている。

⁴⁷ 調査は、2019年11月21日（金）午後、ヴィエンチャン首都天然資源環境局を訪問し、同局会議室で行われた。参加者は、松尾弘、入江克典、大西宏道、深沢瞳、ユア、Mr. Khamtan Keohavong 副局長、スピン氏（管理課）、ケツカム氏（土地登録評価課）ソンペット氏であった。

首都天然資源環境局は、ヴィエンチャン首都にある9つの郡を管轄している。管轄地域全ての土地所有権の新規登記は、首都天然資源環境局で保管する。もともと、家族登録簿や土地所有権証明書、航空写真など一部の情報は、郡事務所が保管している。

土地登記システムの調査のため、土地部門に焦点をあて、ヴィエンチャン首都での土地所有権の新規登記と移転登記を中心に説明する。

(2) 土地所有権の移転登記について

土地所有権の移転登記は、所有者名、土地の所在地、種別、土地に関する取引を確認した上で行う。申請から移転登記までは15日程度かかる。郡事務所での審査に5日間かかる。郡事務所の審査後、書類は県事務所に送られ、移転登記がされる。

例えば、担保権を土地所有権に設定する場合、当事者は公証局に行き、消費貸借契約書と担保権設定契約書について公証を受ける必要がある。首都天然資源環境局は、公証がない契約書に基づく土地所有権の移転登記申請を受け付けない。

土地所有権を譲渡する場合も、首都天然資源環境局で土地所有権の移転登記を受けなければならない。しかし、中には、村長の承認のみで土地所有権の譲渡を完了しているような事案もある。移転登記をするよう市民や村に促している。

ヴィエンチャン首都全体で、土地所有権譲渡の登記や担保権設定登記申請が年間何件あるか質問した。土地所有権の取引（譲渡、土地の分割、担保権の設定）を原因とする登記は、1日当たり50件から60件ある。うち、担保権の設定は15件から30件、土地所有権の売買を原因とするものは5件から10件である。土地所有権の譲渡や遺産分割、賃貸借契約を原因とする登記もある。

(3) 土地所有権の新規登記について

土地所有権の新規登記は、以下のプロセスで行われる。

- ①土地面積の調査
- ②手数料の支払
- ③土地所有権配当委員会（Land allocation committee）への申請
- ④村レベルでの申請（承認まで約1か月かかる）
- ⑤郡事務所への申請
- ⑥郡事務所から県事務所へ書類が送られ、土地局部長が決裁する。

郡事務所と県事務所の役割分担について質問したところ、郡事務所が測量調査を行い、県事務所は郡事務所を技術的な側面から支援していると説明があった。

土地所有権の新規登記に関する、書類とスキャンコピーの2つの方法で保管される。郡事務所が保管しており、県事務所はスキャンコピーを保管している。

首都天然資源環境局が管轄する9郡のうち、4郡については97%の土地について土地所有権の登記がされた。残りの5郡は、80%に留まっている。現在〔2019年11月21日〕、3万5000筆の土地について登記が済んでいない。2019年までに、管轄地域全ての土地の登記を完了したいが、予算の問題がある。

(4) 建物登記について

建物の登記制度はない。ある投資会社が、コンドミニアムの登記をしたいと相談に来たことがあったが、新法の成立を待つよう案内した。しかし、2019年土地法によると、動産・不動産問わず特定の天然資源については登記が必要となる。コンドミニアムの場合、50年を限度に登録を認める。

(5) 登記手続費用について

土地所有権の譲渡の場合、売買価格の1%を手数料として、もう1%を税として徴収する。個人が登記する場合、土地価格の1%が手数料となり、2%が税金として徴収される。これに対して法人の場合、手数料は個人が登記する場合と同じく、土地価格の1%であるが、税率は11%である。相続の場合、登記手数料は0.2%に抑えている。賃貸借の場合、登記手数料は賃料の0.2%である。

手数料は、土地価格の推移を見ながら、2年ごとに見直す。手数料算定の根拠となる土地価格は公定価格と市場価格から決める。天然資源環境局としては、登記を促進したいため、手数料の計算は公定価格による。市場価格の方が公定価格より高い傾向にある。

2018年から2019年の土地所有権の価格は安定している。

(6) 土地所有権の譲渡に必要な書類

土地所有権を売却する場合、当事者は申請書と土地所有権譲渡契約書を用意しなければならない。それ以外には、IDカード、固定資産税納税証明書、権利証が必要となる。

土地所有権譲渡契約書には、村長の署名、証人の署名がいる。移転登記申請書には、当事者および村長の署名が必要である。

公証人の署名が必要か質問したところ、土地所有権の譲渡の場合公証人の署名は不要だが、担保権設定登記の場合は必要だと説明された。

(7) 抵当権の実行と登記手続の関係

債務者が金融機関に対して債務を弁済できなくなった場合、どのように抵当権が実行され、登記手続はどう処理されるのか質問をした。まず、債務者は銀行と協議し、返済計画を立てる。協議が不奏功に終わった場合、債権者は裁判所に対して、執行の申し立てをする。裁判所は、土地所有権を売るか債務者に対して借金を返すよう金策するよう促す。

ラオスでは、まず債務者自らが設定した価格で、売却先を探す。45日間以内に売却相手を見つけられなかった場合、土地の評価額に基づき売却先を探す。1年経過しても、売却先が見つからなかった場合、25%価格を下げ、相手方を探す。それでも売れなかった場合、債務者は債権者に土地を引き取ってもらえるよう交渉する。

天然資源環境省は、執行手続にどのようにかわるのか質問をしたところ、土地の情報提供を行うと説明があった。その他にも、テクニカルスタッフは土地価格の評価の場面で関与する。土地価格の評価は、村と共同で行う。仮に、新しい所有者が現れた場合、司法省の執行局から、天然資源環境局に移転登記するよう要請がある。この場合、登記手数料は売却価格の1%である。

(8) 土地所有権の登記の原本および土地所有権の登記情報の保管状況について

天然資源環境局の保管庫を見学し、保管方法についての説明を受けた。土地登記簿保管庫は、首都天然資源環境局の地下1階全体を占めていた。

①保管形式

土地所有権の登記は、必要書類一式を封筒に入れ、ファイリングされる。郡ごとに棚があり、さらに郡内にある村単位で細かく保管される。1つの棚につき、1人の職員が管理権限を持ち、責任を負う。土地所有権の登記情報と移転登記情報の両方を1つの棚で保管している村もあるが、それぞれ分けて保管している村もある。

権利証のコピーは、電子データとしてパソコン内に保管してある。

保管庫には、昔の古い登記簿「ブンタビアン」も保管している。ブンタビアンは、土地所有権の登記の原本を150件ごとにまとめた登記台帳である。登記台帳は、1995年に導入されたが、2002年から新システムに切り替わった。

②移転登記の保管について

移転登記情報は、土地所有権の登記と同様に必要な書類一式がまとめられている。例えば、地図や契約書、全所有者の権利証である。登記台帳に記録があるものは、登記台帳の情報も閉じられる。

③土地所有権登記の写しの発行について

所有者や裁判所や警察署など権限を有する機関は、天然資源環境局に対して、土地使用権新規登記の写しの発行を求めることができる。近隣住民も目的に応じて写しの発行を請求できる。例えば、境界画定に必要な場合、近隣住民による土地使用権新規登記の写しの発行は認められる。写しの発行に、所有者の許可はいらぬが、村長の許可が必要である。

④建物の情報について

建物は、取り壊しや改築などによりその形状が変わる可能性が高いため、登記されない。但し、土地上にある建物の情報は、権利証に載る。築年数も記載される。もともと、それは登記ではない。土地使用権を売却する際、建物の価格も評価される。建物の価格評価は別の部門である評価部が担当する。したがって、建物価格の評価に関する書類は別途保管される。

5. ルアンパバーン県天然資源環境局⁴⁸

(1) 土地登記の概要

ラオスにおける土地登記には、(i) 土地に対する使用権についての新規登記⁴⁹と、(ii) 土地に対する使用権の移転等の権利変動の登記の2種類がある。

(i) 土地使用権の新規登記は、ルアンパバーン県にある11の郡およびルアンパバーン市が取り扱っている。土地およびそれに対する土地使用権を初めて登記するためには、現地の測量を行わなければならない。ラオスでは1997年から土地登記システムが導入された。2000年代には航空写真を使って測量していたが、現在はカメラによって測量している。もともと、現時点で使えるカメラは3台しかないという問題がある。

ルアンパバーン市の天然資源環境局の事務所が測定した結果は、ルアンパバーン県の天然資源環境局と情報共有が行われる。その際、遠隔地と土地情報を共有するためにはカメラが2台必要である。カメラはグーグル・アース(Google Earth)と連動しており、土地の登記情報に変更があった場合は、実際の土地の登記情報と照らし合わせて、確認をする。

ここでも、土地登記には、前述した Lao Land Register と QGIS の2つのシステムを用

⁴⁸ ルアンパバーン県天然資源環境局での調査は、2019年8月12日(月)午前、同局土地管理部副部長室での聴取調査のほか、登記記録の保管状況も見学した。参加者は、松尾弘、大川謙蔵、大西宏道、深沢瞳、ヤック、ユア、Mr. Somnuek Phanthavong (土地管理部副部長)、Mr. Soulisack Thongsavanh (土地管理部副部長)であった。

⁴⁹ クンタビアンは、日本の不動産登記制度における土地についての表題部の登記および土地所有権の保存登記に当たるものと考えられる。

いる。

土地が登記されると、当該土地の土地使用权について①土地使用权の登記の原本と②権利証が作成される。①は県の天然資源環境省事務所で保管される。県の事務所は、全ての郡および市の土地使用权の登記の原本を保管している。

これに対し、②は土地使用者に交付され、本人が保管する。

(ii) 土地使用权の移転登記については、ルアンパバーン市のほか、シェンガング郡 (Xiengang)、ナーン郡 (Nam)、ナムバック郡 (Nambak) の1市3郡が実施している。それに伴い、県事務所は、土地使用权の移転登記手続についてこれら3郡および1市に、登記書類の作成業務や登記料の徴収を任せている。この場合、県事務所の主な仕事は、登記書類の内容を確認し、署名するだけになる。

県全体の土地使用权の移転登記件数は、担保権の設定、遺産分割等も合わせて、年間約8000件である。

上記以外の郡の移転登記手続については、県の天然資源環境局に管理を依頼している。これらの郡においては、現在は取引量が少ないが、今後増加することが予想される。そこで、2020年には新たに4つの郡が独立して移転登記手続業務をできるようにしたいと考えている。そのためには、中央政府の天然資源環境省土地局との協力が不可欠である。また、土地および建物の標準価格表の作成が必要になる。

(2) 土地使用权の売却について

土地使用权を移転する場合、新しく土地使用权の登記の原本を作成する必要がある。そのため、当事者は市に①申請書と②権利証を提出する。申請書は市のオフィスで購入することができる。申請書には、当事者として、申請者（新権利者）と現権利者の名前を記載するほか、証人および村長の署名が必要となる。証人は3名必要であり、18歳以上の行為能力者でなければならない。

当事者から申請書と権利証を受け取った市は、県事務所に対して、申請書に記載された土地に対する土地使用权の登記の原本の提出を要求する。市は、取り寄せた土地使用权の登記の原本と申請書の内容を確認する。その内容が申請書記載の土地と適合していた場合、「土地の適正に関する承認書」を作成する。

土地使用权の移転の手続についてルアンパバーンでの手続には特色がある。それは、天然資源環境省の事務所と司法省の事務所である公証局が連動して事務を行っている点である。例えば、土地使用权の移転には売買、贈与、相続などの形態があるが、売買について

は、代金額が1億5000万キープ（約180万円）以下の場合は市の公証局が公証を行い、それを超える売買の公証は県の公証局の管轄というように分けている。

土地使用権を売買するためには、③土地の売買契約書と④権利譲渡の書類も提出する必要がある。これらの書類は合計4部作成しなければならない。なぜなら、それらは、両当事者、市の公証局（1億5000万キープ以下）または県の公証局（1億5000万キープ以上の取引の場合）、および県の天然資源環境局が保管するからである。その際、③売買契約書には代金の支払方法なども記載される。また、④土地権利譲渡の証明書を併せて作成しなければならない点にも特徴があり、当事者、村長、証人および公証局が署名をする。

このように、③土地権利譲渡の売買契約書と④権利譲渡の証明書をセットで作成する理由は、ルアンパバーンは土地の価格が高いことにある。かつて、司法省や公証局は、土地権利譲渡の売買について特に管理をしていなかったが、書類の偽造の問題などが発生したため、こうした問題を未然に防ぐために、首相府の大臣主導の下で2013年から、③土地権利譲渡の売買契約書のみならず、④権利譲渡の証明書の作成も行うという実務が確立した。しかしながら、この実務は、実践している県と実践していない県がある。

申請に必要な契約書や権利譲渡の証明書の様式は、公証局が販売している。公証局は、偽造の疑いがある取引の場合、様式を販売しない。

申請書入手した当事者は、以下の手順で書類の承認を受ける。すなわち、[1]申請書に必要事項を記載し、公証局に提出する。[2]提出された申請書は市役所に行く。[3]市役所において手数料が計算される。[4]県に書類が回される。[5]県への手数料として3万キープを支払う。[6]署名をし、書類を発行する。

なお、2018年10月以前は、土地権利譲渡の登記の原本および権利証の双方に、県の天然資源環境局および下位の土地管理部の両方の署名が必要だったが、現在は天然資源環境局の署名だけでよいことになった。

（3）担保の設定について

土地権利譲渡に抵当権を設定する場合は、土地権利譲渡の登記の原本の裏に抵当権が設定された旨を記載する。抵当権の被担保債権が返済された場合、権利証が所有者に戻される。

（4）土地権利譲渡の登記の原本の保管方法

土地権利譲渡の登記の原本は、紙のまま保管している。村ごとにインデックスを付けており、それで識別が可能である。書類を探すのはそれほど難しくはない。

土地権利譲渡の登記の原本のオンライン公開などはまだ行われていないが、Lao Land

Register についてのソフトを開発し、将来的には閲覧可能にしたい。現在は、Lao Land Register について中央組織の関係者限定で土地情報の開示が行われている。



写真1 保管庫の様子



写真2 地区ごとに分類された土地所有権の登記の原本

このように、現時点ではLao Land Register 上の登記情報は、当事者であっても閲覧することができない。なぜなら、このシステムを導入した理由が、土地所有権の登記の原本と照合して、担保設定などを行うとともに、土地所有権の権利証等の偽造防止のためだからである。

(5) 建物の登記について

ラオスでは、建物の登記は行われておらず、土地所有権の登記の原本にもその情報は表れない。しかし、現地調査をした際に作成される現地調査報告書には、建物の情報（建築材の種別や築年数など）が記載されていることが注目される。建物の確認作業は、ルアンパバーン市の天然資源環境局の職員が行っている。もっとも、建物は増改築がされている場合もあるため、情報の正確性の担保には限界があると考えられている。

なお、建物の譲渡に用いるために、建物の価格調査の書式がある。この書式は、ルアンパバーン市や郡の天然資源環境局の事務所が作成するが、あくまで参考資料にすぎない。

(6) 土地所有権の新規登記の申請から完了までにかかる手続期間について

書類の確認から、署名までは7日から10日を目標に行っている。しかし、現地調査のカメラの台数制限や公証局での書類の確認、手数料の支払など、その前の手続に時間がかかっている。

仮に手続期間が1年から2年の長期間にわたった場合であっても、各当事者に対しては手続がフォローできるように書類が交付されている。また各決済担当者の情報も共有している。

6. チャンパスック県天然資源環境局⁵⁰

(1) 概要

チャンパスック県天然資源環境局には、①環境、②水資源、③土地、④気候変動、⑤土壤管理、⑥計画、⑦行政、⑧監査の8つの部門があり、③が中心業務である。

土地部門の主な業務は、土地使用権の登記と土地使用権の配当である。また、5年に一度、地図の更新業務がある。2030年までに、県全域の地図化および地目による分類を終わらせたい。地図は、地目に応じて色分けしている。地目は、①農地、②宅地、③建設地、④文化景勝地、⑤鉱業地、⑥森林、⑦工業用地、⑧水源地（湖や池）がある。70%が完了しているが、終わらせるためには、森林や観光、農業の監督官庁の県事務所の協力がある。

(2) 県事務所と郡事務所の関係

県事務所と郡事務所では、その役割と目的が異なる。県事務所は、天然資源環境省地方行政部門の監督の下、県全域の水、土地、環境などの天然資源管理業務を行う。また、県事務所は、下位組織である郡事務所を監督する。

(3) 土地使用権の新規登記について

土地使用権の新規登記の原因は、計画に基づくものと申請に基づくものの2種類がある。

現在〔2019年11月22日〕、チャンパスック県にある土地のうち70から80%について、登記が完了している。土地の種目は、建設用地や農地である。

チャンパスック県全ての登記は、県事務所で保管されている。

市民には、土地とは何か、土地の管理、土地使用権証明書の適切な管理などを指導している。

(4) 土地使用権の移転登記について

土地使用権の移転原因となる全ての書類は、公証事務所にて、公証を受ける。

2019年度11月現在、3004件の移転登記申請があり、その中には名義変更も含まれる。内訳は、譲渡（土地使用権の売買を含む）が1357件、相続が42件、土地の分割が

⁵⁰ 調査は、2019年11月22日（金）午前、チャンパスック県天然資源環境局を訪問し、同局会議室で行われた。その後、施設見学も行った。参加者は、松尾弘、入江克典、大西宏道、深沢瞳、ユア、Mr.Soupany 局長、Ms. Khemphone Satakoun（ケムポン土地管理課副課長）、Mr.Outhay（管理課副課長）、Ms.Orathay（土地管理課テクニカルスタッフ）であった。

468 件、遺産分割が 36 件、土地の合体（いわゆる合筆）が 41 件、担保権の設定が 1647 件である。

土地所有権の譲渡を原因とする登記（例えば、相続や担保設定によるもの）は、県事務所が責任を負う。

賃貸借契約についても記録することができる。これについては、首相令に根拠がある。賃貸借契約の情報は、権利証の裏に記入する。

土地所有権の譲渡登記には、①個人確認書類（家族登録簿、ID カード、村長による証明書のうちいずれか 1 つ）、②土地所有権証明書、③登記申請書（チャンパサック県天然資源環境局内で購入可能）が必要である。登記申請書は、取引の種類に応じて様式が異なる。

土地所有権の売買を原因とする移転登記を申請する場合、売買契約書が必要か質問した。チャンパサック県の場合、公証局に様式があり、それを提出するとのことである。公証手続には、両当事者が出席しなければならない。公証局に様式を置いておくことで利便性が高まるのみならず、不要な法的紛争を避けられるメリットがある。移転登記手続に必要な書類は全て、公証局で公証を受けた後、チャンパサック県天然資源環境局に提出される。

売買を原因とする土地所有権の移転登記手続の流れは、以下のように整理することができる⁵¹。

県の天然資源環境局にて、登記申請書を購入する

↓ 事務所にて、当事者がやるべき手続を案内する。

村で、取引について証明を受ける

↓

県の天然資源環境局にて、両当事者立ち会いの下、書類を確認する

↓

公証局にて、両当事者立ち会いの下、公証を受ける

↓

税金および手数料を、財務省の県事務所にて、支払う

↓

県の天然資源環境局に、全ての書類を提出する

⁵¹ 手続は、首相令 003/2012 に従って行われる。

↓

問題がなければ、土地部門部長と局長が署名をし、移転登記がなされる

最後の登記申請には、一方当事者が天然資源環境局に出頭すれば足りる。

土地価格が上昇傾向にあるため、紛争が起こらないよう注意しなければならない。

移転登記に関連する全ての書類は、郡事務所では保管できないため、県事務所の保管庫にて、保管される。チャンパサック県の天然資源環境局の場合、電子登記よりも紙媒体での登記が多い。電子登記は、LLMS というシステムを使って行われるが、システムを導入する資金や使える人材が不足している。

(5) 建物の登録について

土地価格評価部が建物の価格を調査し、建物の情報（大きさや階数など）を集計している。しかし、これは登記ではなく、土地価格の評価の一環として行われるものである。

(6) コンドミニアムの問題について

5階建てのコンドミニアムの5階に居住する人は、コンドミニアムの敷地も購入していることになるか質問をしたところ、1階の人と変わらないという回答があった。

ラオスでは、土地の所有者のみが税金を支払わなければならないが、時々コンドミニアムの1階の所有者が失踪し、税金が支払われないという問題があった。従って、上層階の人も、1階の住民と同じ税額を支払わなければならない。

(7) 経済特区の登記について

チャンパサック県天然資源環境局ではなく、計画投資省の県事務所が管轄している。

(8) 施設見学

(i) 土地登記簿保管庫

土地登記簿保管庫は、ヴィエンチャン首都とは異なり、建物の1階の一室のみであった。登記記録を郡ごとに整理しており、書棚の様式はヴィエンチャン首都のものと同様であった。書棚の裏に整理して切れていない登記簿が置かれていた。いくつかの土地測量図も置かれていた。



写真3 保管棚



写真4 未整理の登記簿

(ii) 土地測量図保管庫

オーストラリアの支援で地図を整理し保管していた。



写真5 土地測量図



写真6 航空写真(左)とその地図(右)

7. ヴィエンチャン首都司法局公証課⁵²

(1) 組織の概要

ヴィエンチャン首都公証局には、①管理部、②司法制度の促進部、③法普及部、④公証部、⑤判決執行部、⑥人事管理部、⑦経済紛争解決部の7つの部門があるが、⑦については首都公証局ではできていない。全職員は70名で、うち公証部の職員は5名である。

(2) 公証業務

2018年は5000件の公証を行った。一番多いのは、消費貸借契約の公証であり、二番目は外国人との結婚に必要な法律文書の翻訳の公証である。

消費貸借契約の公証は、規則上3日以内に完了することとなっており、実際もその期間

⁵² 調査は、2019年8月16日(金)午前、ヴィエンチャン首都司法局公証部を訪問し、同局会議室で行われた。参加者は、松尾弘、大川謙蔵、入江克典、大西宏道、深沢瞳、ヤック、ユア、Mr. Sivilay (首都司法局副所長 [判決執行担当で公証業務を行っていない])、Mr. Somchai Souvannamethy (公証部長代行 [Ms.カンパイ不在のため])、Mr. Chanthavy Sisupphanh (公証部テクニカルスタッフ)、Ms. Sommay Xayyasane (公証部テクニカルスタッフ)、Mr. Monty (公証部テクニカルスタッフ)であった。

内に終了する。但し、土地面積の正当性の認証が遅れ、公証に時間がかかることもある。公証は、公証人が作成した議事録に当事者が署名する。申請書には、議事録の書式がついている。ルアンパバーンでは、例えば売買契約の公証のために、契約書の公証書式や権利譲渡の公証のための書式が販売されていたが、ヴィエンチャンでは、対面の議事録の書式と公証申請書しか販売していない。ただ、これは販売していないだけで、販売されていない必要書類は当事者が自ら用意しなければならない。

売買契約のうち、土地使用权の公証業務は市公証局ではほとんどない。規則上、1億5000万キープ以下の取引は、郡事務所が公証業務を行い、それ以上は市公証局が担当するとなっている。

しかし、ヴィエンチャン首都公証局の実務の実態は、ルアンパバーン県とは若干異なるようである。まず、土地使用权売買契約において、売買代金が一括で支払われた場合、売買契約の公証はせず、当事者は、直接、郡の土地管理局に登記申請をするようである。もっとも、一括払いの取引であっても、まったく公証しないという訳ではなく、金額が大きい場合には公証する場合もあるとの説明があった。公証がいない理由を聞いたところ、手間がかかることが挙げられた。すなわち、公証をする場合、当事者は対面で署名をしなければならず、時間調整など、双方の都合を付けるのに面倒であるため、公証を省略するようである。土地管理当局は、公証がなくても、登記申請を受け付けている。

相続の公証も、郡公証事務所で行われる。ただし、戦争に貢献した人の相続は、市公証局が担当する。

賃貸借契約の公証もできる。家の賃貸借契約で、外国人が賃借人の場合、公証を行うことが多い。

(3) 公証業務の具体的な流れ

代理人申請も受け付けている。例えば、消費貸借契約の公証の場合、当事者は消費貸借契約書、担保設定契約書を持って公証の申請をする。消費貸借契約の担保目的物が、第三者の所有であった場合、第三者も公証に来る必要がある。公証人は契約書の最後に署名をするが、土地が担保の場合、物であるため、担保権設定契約に公証人の署名はいらないと土地管理当局に指導される。したがって、その場合、消費貸借契約書のみ署名をする。

公証局として、何か調査をする必要があるか、ある場合いかなる調査手段があるか質問したところ、家族登録簿やIDカード、土地の権利証などを元に調査をすると説明があった。土地使用权の所有の正当性に関しては、土地管理当局が発行する書面があれば、問題

ない。公証局職員が、村に出向き、聞き取り調査をするようなことはない。

8. ルアンパバーン県司法局公証部⁵³

(1) ルアンパバーン県公証局の組織概要

県公証局は、司法省の管轄下にある。その位置づけは、各県にある司法局の公証部門である。

県公証局は、県知事に対して法律知識面で主にサポートを行っている。具体的には、①法の普及、②市民への法サービス、③法知識人材の育成である。

現在、職員は55名（うち24名は女性）である。公証局は7部門あり、そのうちの1つが公証部門である。公証部門は、各郡に支部がある。ルアンパバーン市には現在3名おり、その他の郡は2名、新たに別の郡に1名が派遣される予定である。

郡事務所では、契約や書類の正当性の公証業務を行う。かつては、遠方の人もわざわざ県の公証局に出向く必要があったが、現在は各郡に1つずつ支部があるため、事務所へのアクセスが向上した。

(2) 県の公証業務の概要

公証部門の担当者は4名（うち3名は女性）である。公証業務担当者は、常任であり、他の部署に移動することはない。公証担当者になるために、国家資格はないが、司法省の研修を受けなければならない。研修は年に1回、首都ヴィエンチャンで実施されており、期間は10日間である。未受講者が基本的に参加するが、既に受講した者が受講する場合もある。また、2018年はベトナムで3か月間の研修を受けた。

かつて、公証担当の職員は全員県の事務所に所属していたが、現在は市の公証事務所に勤務する者もいるため、県事務所の勤務者は少なくなっている。

1810件の公証申請があり、この中には売買契約だけではなく、賃貸借契約や担保設定契約も含まれている。特に申請件数が多いのは消費貸借であり、その次が土地所有権の売買である。消費貸借契約の公証は担保設定契約の公証と一緒に行われる。

公証にかかる時間は、規則上1件につき3日以内となっている。全ての書類が揃ってお

⁵³ 調査は、2019年8月13日（火）午前、ルアンパバーン県司法局公証部を訪問し、同局会議室で行われた。参加者は、松尾弘、大川謙蔵、入江克典、大西宏道、深沢瞳、ヤック、ユア、Mr. **（司法局長）、Ms. Bounmy Thilasack（公証部長）、Mr. Bountak Vongsa（法律普及部長）、Ms. Phengsi Souliya（公証部副部長）、Mr. Bounlack Sisombath（総務部長）、Mr. Bounkhong Panthongphet（テクニカルスタッフ）、Mr. スワン（司法促進部長）ほかであった。

り、かつ内容に問題がなければ1日で終わる。

県や市の天然資源環境省の事務局や村が現地調査を行うため、公証人は現地調査等をしていない。例えば、売買を原因とし、土地使用权の名義変更をする場合、村役場が契約の適正の確認をしている。担保権設定契約の場合、天然資源環境省の事務局が実質的な審査を行っているため、誤りは少ない。

公証局で特に審査を行うのは遺産相続である。適切な遺産分割であるか、適法なものか、相続人の任意に基づくものか審査する。任意性の判断はどのように行うのか質問をしたところ、遺言や当事者の話し合いの状況や相続人間の争いの有無などを元に判断すると回答があった。相続に関わる様々な事情を総合考慮し、任意性の判断をしているようである。

消費貸借契約の場合、公証局で審査するのは、当事者が土地使用者であるかという点である。特に他人の土地に担保権を設定する場合、権利譲渡が正しく行われているか審査をする。仮に、申請と事実が食い違っていた場合、公証をしない。

売買の事案で複雑なケースは、架空譲渡の事案である。それは、実質的には、土地使用权に対する担保権の設定であるにもかかわらず、土地使用权を借主から貸主に譲渡した形式を採っている取引のことである。架空譲渡かどうかは、村と連携することで明らかとなる。例えば、当事者は、村において村長に説明をした際は消費貸借であると説明するが、公証局では売買契約の公証を求めるため、架空譲渡であることが判明する。

公証局では、架空譲渡であることが判明した場合、売買の公証をしないが、調査には時間がかかる。

(3) 公証が必要となる契約

現在、1億5000万キープ以上の取引は県公証局の管轄とし、それ以下の金額の取引は、市公証局の管轄と分けている。事物管轄について定めた、省令等はなく、実務である。ベトナムや中国では、金額の過多に係わらず、土地の所在地で公証を行っているが、こうした実務も参考にしたいと考えている。

公証窓口へ来るのは、当事者本人でなければならないか質問をしたところ、代理人でも構わないと回答があった。もっとも、公証局では、「対面議事録」という書類を作成する。これは、将来の紛争防止を目的に作成される書面であり、対面議事録への署名は本人が行わなければならない。将来、契約当事者間で紛争が起きた場合、対面議事録は、裁判所において証拠として参照されるものである。当事者は公証人の前で、対面議事録に署名をする。署名は契約当事者と保証人の3名で行う。全員揃って署名を行う場合もあるが、そ

れぞれ別の時に行う場合もある。



写真7 対面議事録を作成する部屋

消費貸借の議事録は、借主が自筆で議事録を書く。もっとも、当事者本人は忙しいため、公証事務所になかなか来られないという問題もある。将来的にはネットを活用し、代理署名を認め、本人はスカイプで面談をするというやり方も考えられるが、実現していない。

土地所有権の譲渡証明書に対する署名も、県公証局が担当している。具体的な流れとしては、当事者は売買契約を締結後、契約書に署名をし、それを天然資源環境局に提出する。天然資源環境局は、内容を確認し、公証局に提出する。公証局はそれを確認し、当事者が来庁する日を決定する。公証局において、当事者は対面議事録に署名をし、最後に公証人が署名をするという流れである。

(4) 公証にかかる費用や書類の入手

手続費用は、首相令によって定められている。手数料は、1件ごとに2万キープである。手数料とは別に、「サービス料」がかかる。これは契約書1ページごとに5000キープで計算される。例えば、コンセッション契約の場合は、契約書が長いので、サービス料が高くなる。

手数料およびサービス料は現金で支払わなければならない。

必要な書類は、県公証局で購入することができる。

(5) 市民への法律サービスについて

市民からの法律相談にも答えている。特に、公証局にある法の普及部門が相談窓口のホットラインを相談者に教えている。別の部門である司法制度促進部門も対応している。

将来的には法律サービスセンターを設けることができれば良いと考えている。法律サービスセンターでは、申請書の購入先はどこか、どこの事務所へ行けばいいのかなどの市民へのサービスを提供したい。

9. チャンパサック県司法局公証課⁵⁴

(1) 概要

チャンパサック県司法局公証課（以下、県公証課という。）は、司法局にある8つの部門のうちの1つである。公証課には、5名の職員（内訳：課長、副課長、職員3名）がいる。

チャンパサック県は、パクセー市および9つの郡に郡レベルの公証事務所を有している。規則上、200万キープ以下の取引について郡公証事務所が公証をすることになっている。ただ、当事者はそれぞれの利便性に応じて県公証課に申請するか、郡公証事務所のいずれによるか決めることができる。古い規則⁵⁵は不便であったため、2019年10月1日に規則が変更された。

公証業務の目的は、書面の真正の証明である。真正性は、事実の存在、適法性、当事者の自由意思によって判断される。売買契約、消費貸借契約、賃貸借契約、建築契約、労働契約などの契約が、公証の対象となる。契約の申請に疑問を持った場合、契約の内容に応じて監督官庁に問い合わせをする。土地所有権の譲渡や土地所有権を担保とする担保権設定契約の場合、天然資源環境省県事務所に問い合わせをする。現場調査が必要な場合、天然資源環境省県事務所が行うため、公証課は、現場調査をしない。

業務量は日によって異なる。100件ある日もあれば、15件しかない日もある。

(2) 公証手続について

公証手続は、①当事者による申請、②申請内容の確認、③公証という3つのプロセスを経て行われる。

申請内容の確認では、公証人は、契約書に書かれている事実を全て確認し、契約の真正性をチェックする。全ての書類に問題がなかった場合、3日以内で業務は終わる。

書類に不備や誤りがあった場合、当事者に返却し、訂正や書類の追完を求める。追完は、15日以内に行わなければならない。契約が不適法の場合、公証はしない。

公証は、当事者立ち会いのもと行う。職員は、当事者をそれぞれ呼び、契約書の内容を読み聞かせ、自由意思に基づき契約をするのか確認する。確認作業にあたっては、①適法性、②取引財産、③日付、④合意の有無、⑤契約者本人かどうか注意する。契約と当事者

⁵⁴ 調査は、2019年11月22日（金）午後、チャンパサック県司法局公証課を訪問し、同局会議室（移転して1年程度の新しい建物）で行われた。参加者は、松尾弘、入江克典、大西宏道、深沢瞳、ユア、Mr.Soupanya 副課長、Mr.Thavikhone（テクニカルスタッフ）、Mr.Santi（テクニカルスタッフ）、Ms.Khouanta（管理課）であった。

⁵⁵ 1億5000万キープを基準に事物管轄を定めていた規則。

の意思が合致していた場合、当事者は書類に署名し、公証人は、署名と押印をする。署名権限を持つのは、公証課の課長であるが、副課長が行う場合もある。

当事者は署名後、司法局行政課に行き、手数料を納付する。書類は、手数料支払後公布される。

公証人の署名により、書類は効力を有し、当事者を拘束する。裁判にも使うことができる。書類は2部作成され、1部は当事者に返却し、もう1部は公証事務所が保管する。公証事務所は、書類を20年間保管する。

(3) 申請件数について

契約の種別ごとに年間統計を取っている。2018年度は、4394件の申請があった。このうち、売買契約772件、相続24件、贈与契約263件、消費貸借契約1728件、担保権設定契約1757件、賃貸借契約4件であった。

消費貸借契約と担保権設定契約は、多くの場合同じタイミングで公証を受けるが、担保権設定契約のみ公証を求められることがある。この場合、公証人は消費貸借契約の存在も確認する。多くの場合、貸主は銀行である。

(4) 施設見学

施設見学では、20年間保管のための書類が、封筒に入れて無造作に積み重ねられている様子が窺われた。封筒には、当事者の氏名が記載されている。移転してきたばかりで、書類の整理ができていないとのことであった。当事者や他の機関から、書類を出してほしいと言われることがあるという。山積みの書類郡から特定のものをどのように探し出すかについては不明であったが、容易ではないことが予想された。



写真8 保管書類

II-3 市レベルの機関

10. ルアンパバーン市天然資源環境事務所⁵⁶

⁵⁶ ルアンパバーン市天然資源環境事務所での現地調査は、2019年8月12日(月)午後、同事務所会議室で行った。参加者は、松尾弘、大川謙蔵、大西宏道、入江克典、深沢瞳、ヤック、ユア、Mr. Thongdy Phommachanch (ルアンパバーン市天然資源環境事務

(1) ルアンパバーン市天然資源環境事務所の概要

同事務所には、2018年8月12日現在32名のスタッフがおり、部署は(i)管理・計画部門、(ii)土地部門、および(iii)環境部門の3つに分かれている。

このうち、(ii)土地部門の主な業務は、①システムの管理、②土地使用権の移転登記に関する業務、③土地の分割(遺産分割も含む)・譲渡・売買・土地の統合の3つである。土地の測量を行う職員はこの部署に所属している。

③に必要な書類の購入、提出および交付窓口は、市役所に一本化されている。市役所の窓口には市の天然資源環境局の職員が一人おり、その職員が申請者に対して受付番号を交付する役割を担当している。市役所の窓口に出された書類は市の天然資源環境局に回され、確認作業が行われる。これについては、土地の全部譲渡、一部譲渡、土地への担保権の設定、土地の賃貸借の設定等の登記、全部譲渡・一部譲渡の区別なく、各職員に仕事が割り振られる。市の窓口では、書類の形式的な確認をすることとどまる。

土地に関する登記の手数料として、土地の面積と評価額に応じて計算された価額の1%を天然資源環境局に納付する。土地に対する税金として、土地価格の2%が徴収される。

全ての書類に関する手続きが完了すれば、市役所に書類を戻し、登記をする。担保や賃貸借の場合、必要書類が揃っていれば7日以内で登記が完了することになっている。土地の譲渡の場合、必要書類の提出後45日以内に登記が完了するものとされている。

前述した(ii)土地部門の業務のうち、②土地使用権の移転登記に関する業務と③土地の分割業務の相違点について質問をしたところ、業務内容は同じであるが、③の部門は現地調査チームがある点で異なっている。

(2) 年間の土地登記申請件数

土地登記の申請件数は、年間平均で1800~2000件である。調査時点の直近である2019年1月~8月までの間に989件の申請があった。登記申請のうち、一番多いのは担保権の設定登記であり、1か月に約100件の申請がある。これはラオスの経済活動の現状、および土地に対する社会的需要の現状を示すものとして、極めて興味深い。

(3) 土地使用権の新規登記について

ルアンパバーン市の天然資源環境局が測量し、土地使用権の新規登記を行っている。そ

所長)、Mr. Souphanusith Aloun (同所副所長)、Mr. Anoulack Manivong (同所土地課長)、Ms. Chansouda Lattanaphanya (同所テクニカルスタッフ)、Ms. Vilaya Soubalami (同所土地登録課)、Mr. Somnuek Phanthavong (ルアンパバーン県天然資源環境局土地管理部副部長。8月12日午前の同局調査にも参加)であった。

の際、最初に、土地登記の必要性があるか否かについて、当該土地が存在する村において調査をする。例えば、A村に住む100人の村民が登記をしたいと言った場合、測量し、地図を作成し、各土地に対する使用权を登記し、土地使用权の登記の原本と権利証を発行する。

現在、ルアンパバーン市天然資源環境局は、市内にある115か村を管轄している。取引件数が多い建築用地は全て登記済みである。現在は、農地の登記を進めている。

土地の測量は、測量技師、法律的観点から調査をする職員および2名のアシスタントの計4名で構成されるグループが行っている。測量にかかる時間は、土地の大きさや申請者の都合により左右されるため、一概に言うことはできない。測量費として、一律15万キープを徴収している。

(4) 土地使用权の売買手続について

土地使用权の売買契約の当事者は、市役所の窓口で申請書類を購入するため、市の天然資源環境局に直接来るわけではない。市役所の窓口で誰が書類を提出するかは、当事者間の話し合いで決められる。どちらかの代理人が来ることもある。もともと売主（またはその代理人）の方が来ることが多い。

申請書類の中に含まれている土地使用权譲渡が適正であることの証明書を作成する趣旨について確認したところ、権利証の真正を担保するためであると回答があった。この証明書の作成の目的は、権利証が適正な手続に基づいて交付されたものかどうかを確認することにある。譲渡の際に提出された権利証が、土地使用权の登記の原本と内容が合致していた場合に、適正であることの証明が行われる。

土地使用权の譲渡に際しては、現地調査をする必要はない。

手数料の支払は、銀行振込や国の財務機関で支払う仕組みになっており、市の天然資源環境局では金銭の授受はない。なお、手数料の計算は天然資源環境局が行い、請求書を発行する。最近では、BCLI というスマートフォンでできる銀行決済システムの利用が可能であり、次第に普及している。

(5) 土地使用权に対する担保権の設定について

土地に対する担保権の登記の際に行う土地評価額の調査は、貸主である銀行が行う。その際、現地調査は行わない。

土地使用权の登記の原本は、県の天然資源環境局で保管され、権利証は貸主に交付される。

土地使用権の偽造事件があるかについて質問をしたところ、本格的な偽造は見たことがないが、カラーコピーで作られたものを見たことがある旨の説明があった。ヤミ金融は利息を高く設定しているため、カラーコピーでできた土地権利証であっても、金銭を貸し付けることがあるようである。

土地使用権の登記の原本（土地権利証）を貸主に交付した場合、同じ土地使用権に二番抵当権を設定することは難しいのではないかという質問をしたところ、現在では、どんなに価値が高い土地であっても、二番抵当権を設定することはできない旨の説明があった⁵⁷。もっとも、同じ銀行が複数貸付を行う際に、すでに担保権が設定された土地（使用権）の価値に担保余力がある場合において、貸出額の増額をすることはあることも明らかになった。ただし、それは貸主と借主の信頼関係による。

借主が弁済できなかった場合、銀行が消費貸借契約に基づき競売手続を行うが、この場合、裁判所と貸主は共同で価額を計算する。もっとも、競売される事案は少ないという。

（6）現地調査について

土地を分割し、譲渡する場合には、現地調査を行う。理由は、境界や建物についての情報を調べる必要があるからである。境界線については、買った土地の境界を知りたいという要望が買主から特にある。ラオスでは境界と建物が重要調査事項である。建物以外の情報（立木など）を調べるか質問したところ、調べないと回答があった。

一筆の土地を分割（分筆）する場合、測量をし、境界を決めた後、新しい権利証を発行する。土地が分割されるとそれぞれの土地について新たに土地使用権の登記がされる。それぞれの所有者は、土地使用権の登記に関する手数料を支払わなければならない。新たに作成された分割した土地使用権の登記は、県が署名をするため、登記情報は県の事務所において保管する。権利証は新しい所有者に交付される。権利証や関係書類の保管業務は県天然資源環境局の業務である。市天然資源環境局は、必要な書類があった場合、県の事務所から取り寄せる。

新しく権利証が作成された場合、古い権利証には抹消のスタンプを押し、県の事務所で保管する。その趣旨は、仮に将来当該土地上で紛争があったとしても、過去に遡れるように備えておくためである。

⁵⁷ なお、土地使用権をもつ者が、すでにある債権者のために抵当権が設定された土地について、土地権利証の紛失を理由にその再発行を受け、別の債権者のために抵当権を設定するという事件も存在する。土地権利証を紛失した場合の再発行手続については、後述（9）参照。

(7) 相続の手続について

相続の場合も、売買と同じく、市の窓口に行き、必要書類を購入する。遺産分割はせず、共同相続人全員で相続するケースが多い。なぜなら、市内の土地は価値が高いものが多く、分割が難しいからである。相続人が共同相続した場合、新しい権利証には全員の名前が記載される。共同相続した土地に対する持分権は記載されない。共同相続人は、平等な割合を有している。

なお、遺産分割の適法性や正当性の判断は公証局が行うため、市天然資源環境局では実態審査はしない。

(8) 土地を巡る法的紛争について

例えば、農地を家族全員で共同所有している様なケースにおいて、一人が勝手に処分した場合何か問題にならないか質問をしたところ、あるが少ないと回答があった。実際にあった事案として、ある兄弟（4人）がルアンパバーンで田んぼを共同所有していたが、そのうち1人がヴィエンチャンに住んでいた場合において、残りの兄弟が田んぼを売ってしまったため問題となったケースが紹介された。この事案では、買主に名義変更がされる前であり、かつ公証局に行く前の段階で、ヴィエンチャンに住む兄弟が反対したというものであった⁵⁸。

(9) 権利証の紛失について

土地権利証をなくした場合については、単なる破損と紛失とで取扱いが異なっている。破損した場合は、権利証の内容を確認することができるため、原本と比較して、再発行することができる。しかし、紛失の場合は、権利証の痕跡が全く残っていないため、複雑な手続を経て再発行が行われる。

土地権利証を紛失した場合、まず、土地使用権者（申請者）は再発行の申請書を書き、権利証の紛失届を準備しなければならない。書類には村長や保証人の署名が必要である。できあがった書類は県に提出をし、県は裁判所にそれを提出する。裁判所は関係者を取り調べると共に、全銀行に対しては担保権設定の有無を確認する。銀行に対する確認書は1か月間公告される。その後、裁判所は再審理をし、問題がなければ、以前の権利証を抹消する判決を行う。これにより新たな権利証の発行が可能となる。再発行された権利証には「正本」という文言が記載される。

⁵⁸ その後土地使用権の処分の効力がどのようになったのかまでは、明らかにはならなかった。

11. パクセー市天然資源環境事務所⁵⁹

(1) 概要

パクセー市天然資源環境事務所（以下、市事務所という。）は、チャンパサック県天然資源環境省によって監督されている。郡レベルの天然資源環境事務所は、チャンパサック県内に10か所ある。

市事務所は、計画行政部門、土地部門、監督・環境モニタリング部門の3部門がある。23人（うち4人女性）職員がおり、14人（うち1人女性）は正規職員である。残りの9人は給与が発生しないボランティアの職員である。パクセー市の事務所は、他の地域に比べて小規模である。

市事務所は、①パクセー市天然資源環境事務所の業務の促進、②書類の保管、③年間・月間計画の作成、④予算計画の作成、⑤土地に関する手数料の徴収、⑥環境に関する手数料の徴収、⑦天然資源保護活動の普及、⑧職員の評価、⑨業務の管理・計画などを初めとする17の役割を担っている。

(2) 土地部門について

2014年から2015年にかけて、市事務所とパクセー市は共同で市内にある27,421筆の土地を調査した。村に現地調査に行き、各世帯がどれくらい土地を所有しているか調査した。その結果は土地調査(land census)に基づく土地台帳（サマヌア・ティディン）にまとめられている。サマヌア・ティディンに必要な情報を集計することは、土地部門の重要な業務の1つである。もっとも、サマヌア・ティディンは、土地所有権の登記ではなく、あくまで統計資料である。

その目的は、①固定資産税の納税調査、②土地紛争の回避、③土地の大きさの確認である。①との関連では、税の申告にあたって、本来は5筆土地を有しているが、4筆と偽って申告をする人がいる。正確な所有を把握することができる。②との関連では、サマヌア・ティディンに記録されていない土地は、所有者の土地でない可能性があるため、将来の法的紛争の火種になり得る。調査の結果、パクセー市にはいくつ土地があり、固定資産

⁵⁹ 調査は、2019年11月22日（金）午後、パクセー市天然資源環境事務所を訪問し、同事務所（市合同庁舎の1つの建物）で行われた。松尾弘、入江克典、大西宏道、深沢瞳、ユア、Mr.Sifong 所長⁵⁹、Mr.Soukphaseuth 副所長、女性1名（県天然資源環境局所属のスーパーバイザー）、Mr.Khamphan 土地課長、Mr.ボンパチャン（計画総務課）、他男性3名で行われた。

税収入はいくらか明らかとなる。

なお、建物はサムヌア・ティディンに含まれない。記録される情報は、村が保有する情報（例えば世帯構成など）に限られる。

（3）土地所有権の新規登記における市事務所の役割

土地所有権の新規登記は、チャンパサック県事務所で行う。他県にある郡レベルの天然資源環境省事務所は、土地所有権の新規登記権限を持つ。しかし、チャンパサック県では、チャンパサック県事務所のみが、土地所有権の新規登記権限を持つ。市事務所は、土地所有権の新規登記や移転登記に必要な情報の提供および仲介窓口にとどまっているが、これらの補助業務は重要である。例えば、登記がされていない土地所有権の権利者が、市事務所に相談に来た場合、市は村に連絡し、申請に必要な書類の準備を補助するように促す。それでも、当該権利者の土地が登記されていない場合、市事務所は、確認書を作成し、県事務所での申請を補助する。

もっとも、県事務所が市事務所に、土地の測量を依頼することはあるようである。この場合、市事務所は、県事務所から RTK カメラを借りて行う。登記のみならず、境界争いがあるケースも測量をする。

サムヌア・ティディンの結果、登記がされていない土地も、発見される。その場合、市事務所は県事務所に申請するよう、所有者に案内をする。また、申請の補助も行う。パクセー市の場合、農地の場合、未登記のケースがある。逆に、商業地や住宅地は登記がされているようである。

登記がない場合、土地所有権の売買や担保権の設定はできないが、中には当事者が合意してしまうことがある。担保権の設定の場合、銀行が確認をするため、起こりえないが、個人間の取引で起こりうる。ケースとしては多くないが、権利証がないまま、土地を売ってしまうこともある。

登記をできない土地であるにもかかわらず、登記を求めるケースもある。例えば、チャンパサック大学周辺の土地は国有地であるが、そこを占有する人々がいる。登記や権利証の発行申請をするが、それは認められない。

12. ルアンパバーン市司法事務所公証課⁶⁰

⁶⁰ 調査は、2019年8月14日（水）午前、ルアンパバーン市司法事務所公証課を訪問し、同課事務所で行われた（ちなみに、同事務所の建物の2階には、ラオス弁護士会の支部が入っている）。参加者は、松尾弘、大川謙蔵、入江克典、大西宏道、深沢瞳、ヤッ

(1) ルアンパバーン市公証局概要

ルアンパバーン市公証局には、11名（うち女性3名）のスタッフがおり、そのうち党員は9名（うち女性2名）である。正規職員となっていないインターンが3名いる。

(2) 公証業務について

公証部門が担当する。公証部門は職員2名（部長1名、スタッフ1名）で構成され、2015年12月18日より業務を開始した。売買契約、土地譲渡契約、消費貸借契約、交換契約、贈与契約、相続、遺言の公証業務を行ってきた。

市公証局が、公証できる業務の範囲は、契約の価額によって決まっており、例えば、土地取引の場合、1億5000万キープ以下の契約について公証することができる。公証件数は増加傾向にある。2015年から現在〔2019年8月14日〕まで、土地取引については、2346件の申請があり、うち2328件を公証した。土地使用権売買契約の場合、2015年から現在〔2019年8月14日〕まで、1589件を公証した。土地の名義変更をする際、天然資源環境省は、公証がなければ受け付けないため、重要な手続である。土地取引の公証にあたって、現地調査等は特に行わないが、必要な場合、村長に問い合わせをする。

その他の公証実務実績は以下の表に記載した通りである。

取引内容	件数（2015年から2019年8月14日まで）
土地取引	2328件
土地使用権売買契約	1589件
消費貸借契約（銀行）	59件
消費貸借契約（個人）	6件
贈与契約	407件
交換契約	20件
貸借契約	1件

表 ルアンパバーン市公証局における2015年から2019年8月までの公証業務実績。

もともと、銀行との消費貸借契約の場合、銀行の営業所内でも公証を受けられる。この場合、銀行内で、銀行ができる公証業務の上限を決めている。

また、土地のコンセッション契約のうち、市長が許可したものについては、市公証局で

ク、ユア、Mr. Viher Siamai（ルアンパバーン市司法事務所長）、Ms. Bounthiem Onsy（公証部部長）、Ms. Alounny Chanthavong（専門スタッフ）、ほか女性1名、男性1名であった。

公証を受けることができる。

契約手数料は1件あたり2万キープであり、サービス料は1ページあたり5000キープである。2015年から2019年8月までの総手数料収入は4656万キープであり、サービス料は1億4392万キープである。

2015年の業務開始からこれまで、中央の方針に従い業務を遂行し、また職員も違法な取引について知識を蓄えることができたこと、所長からは前向きな評価が示された。課題としては、人員や設備不足が挙げられた。所長としては、今後もこれまでの業務を効率的に行うと共に、市民に対する法的知識の普及や関係機関との連携に努めていきたいとの考えである。

(3) 具体的な公証手続について

①公証までの期間について

申請から、法律上3日以内に公証業務を終わらせなければならないと規定されており、実際もほとんどの事案は3日以内に公証手続を済ませている。

②コンセッション契約の公証について

市公証局は、①フォーマット、②事業証明書、③市長の決議、④申請者のIDカードや家族登録簿、⑤営業許可証を確認する。市公証局が、公証権限を持つのは、市長が決裁したコンセッション契約であるが、多くのコンセッション契約は県知事や県の計画投資省が許可決定権を有しているため、市公証局に公証権限はない。県が許可したコンセッション契約は、県公証事務所で公証する。

③問題となった公証の事案

親戚が、親類の孫に贈与する贈与契約は公証できないため、その場合、売買契約の形式にするよう指導する。なぜなら、贈与は親から子供に贈与するのがルールのため、子から親への贈与や親戚から孫への贈与は認められないからである。加えて、税金や手数料の問題もあるため、他の機関からも公証しないよう指摘されている。

贈与契約の公証の場合、その目的も質問する。例えば、両親が年を取ってきたため、子供に財産を譲りたいといった理由がなければならない。仮に子供が3人おり、1人でも贈与に反対した場合、公証することはできない。

売買契約の形式を採っているが、実際は消費貸借契約という契約の公証について、市公証局はどのような確認作業をしているか質問をした。この場合、市公証局は、村から情報収集をし、消費貸借であることが発覚した場合、書類を売買から消費貸借に作り直すよう

指導をする。利息についても、法律以内か確認をする。超えている場合、公証ができないからである。

④議事録の署名について

ルアンパバーン県公証局と同様に、議事録への当事者の署名は必須であり、公証人の面前での署名は、市公証局の部屋で行う。



写真 9 対面議事録を作成する部屋

II-4 郡レベルの機関⁶¹

13. ヴィエンチャン首都シーサッタナ郡天然資源環境事務所⁶²

(1) 概要

ヴィエンチャン首都シーサッタナー郡天然資源環境事務所（以下、郡事務所という。）には、①事務・運営計画部門、②土地管理部門、③森林資源・水資源部門、④気候・洪水管理部門、⑤監査部門、⑥環境部門、⑦地質・地下資源部門の 7 部門がある。近いうちに、7 部門から 3 部門に集約する必要がある。

(2) 郡事務所と首都事務所の役割分担

郡事務所は、シーサッタナー郡にある土地所有権の登記と売買を原因とする譲渡登記を行う。担保と相続の登記は、首都事務所で行う。

ルアンパバーンでは、市が土地所有権の登記の原本を保管し、県事務所が売買などの譲渡の登記をするという話だったが、ヴィエンチャン首都は違うのかと質問したところ、ヴィエンチャン首都では、郡と首都事務所の役割分担は、すでに説明した通りであると回答があった。

⁶¹ II-3 では「市レベルの機関」を、II-4 では「郡レベルの機関」を分けて記載した。なお、郡において人口数など一定の要件を満たすと市に昇格する。

⁶² 調査は、2019 年 8 月 20 日（火）午後、シーサッタナ郡天然資源環境事務所を訪問し、同事務所会議室で行われた。参加者は、松尾弘、大川謙蔵、入江克典、大西宏道、深沢瞳、チッタコン、ユア、Mr. Chansy Thilavong（天然資源環境事務所副所長）、Ms. Phankham Kitthavong（同副所長）、Mr. Udone（同所土地管理課副課長）、Ms. Viengkouly Silivong（土地評価課、Form-E の様式による土地評価を担当）、Mr. Vilaphon（土地評価課、現場での土地評価を担当）であった。

(3) シーサッタナ郡の土地所有権の新規登記の完了状況

シーサッタナ郡は、2007年に全ての土地について権利証を発行するプロジェクトを行った。その結果、1万3803件の土地の新規登記が完了し、ほとんどの土地について登記が終わった。しかし、未登記の土地が若干残っている。2019年の報告によれば、その数は10数件である。未登記地は、かつてあった大きな池である。住民は、池を開発し、居住するようになったため、登記申請をした。しかし、政府のプロジェクトと関わりがある土地については、登記できないため、その調査をしている。

(4) 登記手続について

親から子への土地所有権の譲渡を例にとれば、以下のようなプロセスを経て、登記が行われる。

申請書提出 (この段階で、村長などの署名を確認する)

↓

申請受付

↓

現場調査 (税金の徴収のため財務省の職員も同行する)

↓

価格調査

↓

報告書をまとめ、担当職員は、報告書に署名をする

↓

当事者は、計算書類を持参し、税金を支払う (郡事務所で支払)

公証人の署名はどこで確認するか質問したところ、申請書を提出する段階で確認すると回答があった。もっとも公証人の署名は必須でないため、全ての手続をきちんとしていた人以外はやっていないとのことである。公証を受けた方が、安全だが、明らかに問題が取引については、公証を受けなくても良い。シーサッタナ郡では、基本的に公証のある譲渡はなく、法人の譲渡3件のみが、公証を受けていた。

2019年1月から8月17日時点の申請件数と税徴収額とは下記の通りである。

カッコ内は税率または手数料	件数	税収入・手数料	種目
---------------	----	---------	----

法人が所有する土地の売買 (10%)	3 件	(省略)	収入税
個人が所有する土地の売買 (2%)	115 件	(省略)	収入税
土地売買の登記 (1%)	115 件	(省略)	手数料
親族間の土地の譲渡 (0.5%)	1 件	(省略)	贈与税
親子間の土地の譲渡 (0.2%)	44 件	(省略)	贈与税

表 2 シーサッタナ郡における土地登記申請件数と徴収額 (2019 年 1 月～8 月 17 日)

(5) 測量について

郡事務所の職員が行う。測量は対象地の大きさを測るのみで価格までは測定しない。GPS システムは、首都事務所にあり、まだ測量が終わっていない地区で使われる。シーサッタナ郡では、全ての土地について測量が完了しているため、メーターで測る。例えば、境界の確定申請があった場合、隣人も立ち会いの下、地図と照らし合わせながら土地を測量する。地図には、所有者の氏名、土地の大きさ、登記の有無などが記載されている。地図上の赤い線は、一筆の土地を分筆した時に引かれる線であり、相続の分筆は首都事務所が担当する。郡事務所は、土地使用权の登記と土地の売買を原因とする譲渡登記のみである。相続による譲渡登記を担当しないのは、首都事務所に情報が集約化されているためである。

(6) 土地使用权の登記の原本の保管について

郡事務所は、土地使用权の登記の原本を保管していない。郡事務所は、情報をまとめて首都事務所に送る。郡事務所の職員に署名権限はない。郡事務所は申請書類の受付と測量である。郡事務所は、申請書類をまとめて、首都事務所に申請する。土地使用权の登記の原本の受領は、首都事務所で行う。



写真 10 境界線確定に使われる詳細な地図

14. ヴィエンチャン首都シーサッタナ郡司法事務所公証課⁶³

(1) 首都公証局と郡公証課の役割の相違

決定 695 号 (2016 年 7 月 29 日発行) によれば、郡公証課は、首都司法事務所の一部として、①法制度の普及、②公証業務の普及、③公証規則の普及を担うこととされ、契約書や書類の検査権限を有している。

シーサッタナ郡長、郡役所による全ての契約および郡内にある銀行（個人と銀行）と経済取引（個人と法人）の公証権限を有する。個人・法人間の取引および銀行以外の取引は、1 億 5000 万キープ以下の取引について、郡公証課が公証権限を有する。ヴィエンチャン首都における公証業務に関する事物管轄が、ルアンパバーン県とは異なるため、どういふことが質問した。シーサッタナ郡は、ヴィエンチャン市のパイロット地区に選定さ

⁶³ 調査は、2019 年 11 月 25 日 (月) 午前、シーサッタナ郡司法事務所公証課を訪問し、同事務所で行われた。参加者は、松尾弘、大川謙蔵、入江克典、深沢瞳、ソット、Somchanh 事務所長、Mr.インター公証課長である。

れており、1億5000万キープ以下の取引については郡公証課が公証権限を有していると説明があった。また、ヴィエンチャン首都の場合、首都公証局が、全ての郡の取引について公証権限を有しているため、人々は首都公証局に行く傾向にあるが、これに対して、ルアンパバーン県は、ルアンパバーン市内に取引が集中し、それ以外の郡では取引が少ない傾向にある。その結果、市の公証課に仕事が集中しているのではないかと、見解が示された。

署名権限を有するのは、シーサッタナー郡司法事務所公証課課長である。司法省の通達によると、副課長もできるが、人材不足のため副課長はいない。

交渉した書面は、全て事務所で保管される。法律上の保管機関は20年である。

契約以外の公証については、①遺言・相続に関する全ての書面の認証、②婚姻前取得財産、所有権の認証、③書面の認証、④署名・指紋の認証、⑤翻訳の認証、⑥写真と本人の認証、書面の日付の認証などを行う。

(2) 具体的な公証業務について

シーサッタナー郡の公証課は、2013年に設立されたが、これまで土地所有権の取引に関する公証は1件しか取り扱っていない。契約の公証業務として多いのは、消費貸借契約である。

①消費貸借契約の公証

銀行から個人が融資を受ける場合、郡公証課が公証をする。公証権限を有するのは、シーサッタナー郡に支店がある銀行との消費貸借契約である。本店は、ヴィエンチャン首都公証局で契約の交渉を求める。

個人間の消費貸借契約について公証はしない。例えば、銀行が消費貸借契約につき公証を求める場合、まず銀行の法律課の職員が全ての書面を作成する。その正当性について、公証課は確認をする。消費貸借契約の交渉は、両当事者の立ち会いの下、実施する。全ての書類が揃っていれば一日で完了する。公証にあたって、契約内容が法やその目的に適合しているか、当事者が行為能力者かどうかなど確認する。書面の様式が用意されており、当事者はそれに記入をする。もっとも、様式は販売されていない。

消費貸借契約の公証業務は、事務所設立から21件あった。年平均にすると、3～4件である。利用を促進するため、公証サービスを受ける機会があることを宣伝している。

抵当権設定契約については、抵当権それ自体について公証をするわけではなく、土地局から発行される証明書について認定をする。

②遺言書の公証について

遺言書の公証は、遺言書保管サービスを受けるために行われる。遺言書は公証課で作成するのではなく、当事者が作ってきたものを公証する。公証を受けた遺言書は、公証課の棚に保管される。

II-5 村レベルの機関

15. ヴィエンチャン首都シーサッタナ郡シームワン村事務所⁶⁴

(1) シームワン村の概要

シームワン村には、現在〔2019年8月20日〕、262世帯、1226人（うち女性649人）が暮らしている。外国人は6人（ベトナム人3人、中国人2人、タイ人1名）住んでいる。人口は微増している。村は20単位の地区に分かれている。住民のほとんどは、公務員や民間企業で働く給与労働者である。小売業や飲食業を営む人も多くはない。

村に学校はなく、子供達は別の村の学校に通学している。

村の主な収入は、書類に署名する際の手数料である。実績ベースのため、変動する。村の運営費は、手数料収入である。各世帯からは、毎月5000キープを警備費用として徴収しているが、それ以外は特に徴収していない。

村の重要な行事はタートルアン祭りである。11月に開催され、シームワン村からタートルアンまで、花飾りを持って練り歩く。シームワン寺があるため、4月の水祭りや托鉢の時期も有名である。なお、シームワン寺は、村とは異なる独立会計組織であり、村が管理しているわけではない。

(2) 村の運営について

毎月15日に、村単位の党組織の会議がある。党員のみ参加する。党と村の関係を質問したところ、党が政策を立案し、村などの行政組織はそれを実施する機関であると説明があった。

毎月30日は、村の役員のみが参加する行政関係の会議がある。郡から指示があった場合や情報伝達の必要がある場合、住民全員を呼び、会合を開くが、来ない人もいる。人数が多いので、シームワン寺でやる。〔2019年〕8月17日は、憲法制定28周年のイベント

⁶⁴ 調査は、2019年8月20日（火）午前、シームワン村を訪問し、同村事務所において行われた。参加者は、松尾弘、大川謙蔵、入江克典、大西宏道、深沢瞳（慶應大学）、チッタコン、ユア、Ms Laythong Panthavong（村長、女性同盟・党組織の幹部）、Mr. Somchanh Chandamany（シーサッタナ郡司法事務所）であった。

として、憲法の普及について寺で会議を開催した。

新しい法律ができたため、法情報の普及のため会議を開くことはあるのか質問した。法律の普及は、郡レベルの司法省事務所の管轄である。年に一回シーサッター郡の事務所で行われる。会合がある場合、国民議会から村に通知がある。〔2019年〕8月15日にシーサッター郡司法省事務所にて、普及活動があり60人が参加した。

（3）法的紛争について

法的紛争はある。村人がバイクを購入するために借金をしたが、返済していないという事案があった。2018年は車やバイクのローン未払いを原因とする法的紛争が10数件あった。消費貸借契約もあるが数は多くない。

紛争が起きた場合、村役場にて村落調停委員会が開かれる。メンバーは5人で、選挙で選ばれる。郡は選任者を村落調停委員として承認する。村落調停委員は任期がない固定制の役職である。もちろん、死亡や年齢、引っ越しを理由にやめることもある。首相令第1号「村落調停に関する決定」および司法省決定404号「村落調停委員会の組織と役割」が規律する。

村落調停は、一方の住民がシームワン村の住民であれば受け付ける。例えば、シームワン村の村人がローンを支払わなかった場合、銀行がシームワン村に調停の申し立てをする。逆に、シームワン村の住民が金を貸していた場合、借主の村で訴えを提起する。

調停が成立した場合、村落調停委員会は、司法省の様式に従って議事録を作成する。議事録には、当事者、調停委員全員、親族の署名がある。例えば、土地紛争の場合、当事者は議事録を持って郡の天然資源環境省事務所に行き、申請書を記入し、土地使用権の登記の原本を分ける。この場合、公証役場での公証は任意である。

土地に関する紛争はあまり起きていない。シームワン村の住民は定住者だからである。境界線に関する紛争もない。仮に土地紛争が起きた場合、どのように解決するか質問をしたところ、基本的に調停で解決すると説明された。例えば相続で争いが起きた場合、村落調停委員は、当事者に遺産分割の方法（土地を分割する方法だけでなく、金銭化し分割する方法）など、紛争の解決に必要な知識や情報を提供する。

（4）村内の土地使用権に関する状況

全ての村の土地は登記済みである。村役場は、権利証のコピーと家族登録簿のコピーを保管しており、誰がどこに住んでいるか把握している。

土地の境界線は、登記だけでは明らかでない。問題が起きた場合、天然資源環境省に測

量をしてもらう。土地間の境界線は、壁や境界標などで示している。壁を作る場合は、事前に村に知らせなければならない。基本的に、隣同士の話し合いでどこに建てるか決められる。真ん中にするケースが多く、費用は折半する。同意を得ずに作る場合は、自分の敷地に近い方に壁を作る。壁の建設には、郡の土地計画管理部門に申請しなければならない、申請書には村長が署名する欄もある。



写真 11 土地の境界標

土地税は、村役場に来て支払っていたが、2019年からは銀行振込となった。

徴収した税金は、村から郡に納める。その際、村は徴収額のうち10%を運営費として受け取る。もっともこれは村が直接徴収した分に限って認められていたため、銀行振込に移行した場合、運営費収入がなくなる。運営費がなくなってしまうが大丈夫か質問したところ、問題ないと回答があった。

銀行振込を利用するためには、銀行で登録しなければならない。登録には、権利証がいる。ヴィエンチャン市に限っていえば、住民が権利証を持参し、銀行で登録をすれば、銀行が土地情報にアクセスし、税金を計算してくれる。銀行振込は、スマートフォンのアプリを使ってできる。ただし、村での支払いに慣れているため、90%の住民は村で支払をしている。

土地税を納めなかった場合、10%の違約金が加算される。ただし、土地税は安く、100平米で1万キープから10万キープである。この村では、金がなかったことを理由に滞納していた人はいない。忘れていたというのが大きい。シームワン村の場合、1、2年の滞納は違約金を加算せず徴収していた。

土地所有権を譲渡する場合、村人は村役場に来て、村長の署名を求める。村長は、契約書を読み、土地がシームワン村にあるか、本人が来ているか、本人でなかった場合委任状を持っているか、権利証は適切か確認をし、署名する。今まで署名を拒否した事例はないが、土地所有権の売買はほとんどない。

土地所有権に担保権を設定する事案は、2019年に入ってから2～3件あった。年間で

は数 10 件である。

16. ルアンパバーン市ナサーン村事務所⁶⁵

(1) ナサーン村の概要

ナサーン村は、10 地区に分かれており、687 人（うち女性 345 名・2019 年 8 月 14 日）、141 世帯が居住している。村の人口は毎年増えており、他県からの移住者も多い。移住者は、家が完成した後、引っ越しをする。村の家族登録帳に記載される。

ナサーンという名前は、現在村がある地域一帯がかつて田地であり、その田地がナサーンと名付けられていたことに由来する。

村内には、民間の幼稚園はあるものの、学校や病院はなく、子供達は村から 2～3 キロメートル離れた学校に通学している。

村人は、農業や畜産業、小売業に従事しており、村の経営状況は良く、健全な村として評価されている。

村の組織は、村長および幹部 5 名（うち女性 2 名・2019 年 8 月 14 日）からなる。定例会議が月に一度あるほか、国の法律の普及活動などのイベントが行われる。村長は 5 年に 1 度住民の直接選挙で選ばれる。村には、党の関係者が 13 名（うち女性 3 名・2019 年 8 月 14 日）いる。

定例会議は、全世帯に開催通知を出し、うち 7 割程度が出席する。会議では、国や県の方針が変わった場合の情報共有や、インフラ整備プロジェクト実施の可否、村の寺の整備や清掃業務の分担などを話し合う。例えば、ナサーン村には、昔からの寺があるが、そこは 1990 年代に住民がお金を出し合い、整備した。村にあるスピーカーで、情報をアナウンスすることもある。

村の運営は、国家およびラオス人民革命党の方針に従って行われており、住民が平和的に活動できる村づくりを目指している。

村長は、ルアンパバーン市内で開催される村長会議に参加する他、年 3 回ある村長大会への出席義務がある。村長会議は多いときで月 2 回あり、そこでは、党や青年会、女性委員会の方針の変更通知や祭りの準備などが議題に挙がる。

⁶⁵ 調査は、2019 年 8 月 14 日（水）午前、ルアンパバーン市ナサーン村の集会場で行われた。参加者は、松尾弘、大川謙蔵、入江克典、大西宏道、深沢瞳、ヤック、ユア、Mr. Touy Mounmany（村長）、Mr. Souphanusith Aloun（ルアンパバーン市天然資源環境事務所副所長。8 月 12 日（月）午後の会議にも出席）、村人 20 人超であった。



写真 12 村の会館



写真 13 聞き取りに参加する住民ら

(2) 村が担う土地管理の内容

村は、①土地情報を把握するとともに、その情報に基づいて②土地の種類（建築用や農業用など）に応じた土地を管理し、③土地使用料の徴収を行う。土地使用权の適正な管理のために、④住民に対する権利証の管理指導や⑤土地使用权をめぐる紛争解決を行う。④は無断で担保権の設定がされないよう住民に注意を促す目的で行っている。

村内全ての土地について、登記は完了しており、所有者不明地は存在していない。一人の人間が複数土地使用权を有している場合であっても、どこに誰が土地使用权を所有しているのか台帳に記載しているため、識別可能である。

将来の改善点としては、住民に対する土地管理に関する法律の普及活動や、土地の埋め立て工事などを行い、法に適合した土地の開拓に取り組むとこと、および土地紛争の迅速な解決が挙げられた。

(3) 土地使用料の徴収について

年に1度徴収をする。徴収額は、土地の種類によって異なる。

種別	徴収額
田	4万5000 キープ（1ヘクタール当たり）
果樹畑	3万5000 キープ（1ヘクタール当たり）
住宅地	60 キープ（1平方メートル当たり）
商業地	250 キープ（1平方メートル当たり）

表 3 ナサーン村における土地使用料の徴収額（2018年8月調査を元に作成）

2018年までは、村が土地使用权者から直接土地使用料を徴収し、ルアンパバーン市財務当局にまとめて納める現金直接徴収制が採用されていた。そして、徴収額の10%は、手数

料として村の収入となっていた。しかし、2019年からは、銀行振込制度に切り替わった。すなわち、村が各土地使用者から徴収するのではなく、土地使用者がそれぞれ銀行に行き、土地使用料を納付する仕組みである。土地使用者は、権利証を銀行に持参し、登録を受けることで、銀行振込が可能となる。2020年からは電子決済〔ラオスでは、QRコードを読み取り送金する方法が採られている〕も実施する。新制度の下では、村は土地使用料徴収業務に関与しないため、これまで支払われていた手数料は支払われないこととなった。

手数料の用途について質問をしたところ、6割は収入業務に利用し、4割は村の一般管理業務費として利用していたとの回答があった。村の一般管理費として、電気料金の支払い（年2000キープ）が挙げられた。村内の道路整備費用等は、村の一般管理費からの支出ではなく、道路整備計画の際、世帯ごとに別途徴収する。

（4）土地使用者に関する法的紛争

土地使用者に関する法的紛争は、村落調停で紛争手続が行われる。村落調停委員会は、村の幹部らで構成され、その具体的メンバーは①女性委員、②治安委員、③青年委員、④夜間の警ら委員、⑤村長である。村落調停委員は、当事者の情報を収集した上で、当事者を交えた話し合いの場を設ける。調停委員は、当事者が合意できるよう支援するとともに、仮に決裂した場合であっても、次の手続へ送致できるよう、話し合いの記録を作成する役割を担っている。

2018年、ナサーン村では5件の土地に関する紛争があり、うち2件は村の村落調停委員会において和解によって解決した。

和解が成立した2件の紛争は、通行に関する紛争および土地境界に関する紛争である。

通行に関する紛争は、もともと通行に十分な道幅があったが、Yが道路に工事機材を置いたため、Xの通行が妨げられてしまったため、争いになったという事案である。村落調停は、住民Yに対して、道路を占有してはならないと指導し、紛争は解決した。

土地の境界紛争は、住民Xと住民Yは、それぞれ土地に土地使用者を持っているが、Xが境界沿いにフェンスを設置した際、相手の敷地内に入ってしまったため、XY間で紛争になったものである。この事案において、村落調停は、Xに対してフェンスを作る際、注意するよう指導し、紛争は解決した。

これらの事案では、当事者は素直に村落調停の指導に従ったが、中には占有地に対して自己の土地使用者を主張するケースもある。このような場合、天然資源環境局と協力し、

土地の境界を決定する必要がある。

村で解決できなかった3件は、市の天然資源環境局に紛争解決を依頼している。例えば、家を建築した際、屋根が相手の敷地にかかってしまったという事案があった。これらのケースも土地境界および通行をめぐる紛争であり、2018年はそれ以外の紛争は特にみられず、相続に関する争いもなかった。

(5) 境界の表示方法

土地の使用者が、境界付近にフェンス等を設置する場合、境界線上にフェンスを立てるか、それとも、自己の土地の敷地内に設置するか質問をしたところ、ナサーン村では、境界の真上に設置するケースが多いと回答があった。

境界表示のために設置されるフェンス等の設置について、当事者間の費用負担を定めたルールは特になく、基本的には、当事者間の話し合いで決められる。片方が、全く費用を支払わないこともあるが、問題になったことはない。

(6) 担保の設定

2018年は10件担保の設定に関する問題があった。

村長は、担保権設定契約に村長の署名をする際、どのような点に気をつけているか、どういった場合、署名を拒否したか質問をした。署名をしなかった例として、親の土地に無断で子供が担保権を設定しようとしたケースが挙げられた。すなわち、父親が所有する土地に、息子が担保権を設定しようと、村長へ署名を求めたが、父親の委任状もなく、村長の面前において父親と息子が担保権の設定について、合意できなかったため、署名を拒絶したというものである。もっとも、最近では、このような事案は減ってきている。

担保権が設定された場合、10件中2~3件は債務不履行に陥っている。このようなケースでは、当事者の話し合いで、土地所有権の売却処分という選択がなされる。

10件土地所有権があったとして、担保を設定しているものはどれくらいか質問をしたところ、7~8件は土地所有権の裏面に担保権が設定されていると回答があった。

村内にある土地所有権につき、担保権が実行され、他県の者が所有者となった場合、村との関係はどうなるか質問をした。この場合、銀行が村に対して新所有者の連絡先を通知し、村はその情報に基づき、土地使用料の額や納付について案内を行う。

(7) 土地所有権の譲渡状況

ナサーン村の土地所有権の譲渡状況について質問したところ、2017年は10件土地所有権の譲渡が行われたが、2018年〔8月現在〕は、ないとの回答があった。道路事情が悪い

ため、あまり土地の購入者がいないようである。

Ⅲ 動産登録実務

1. ラオス公共事業運輸省運輸局⁶⁶

(1) 概要

ラオス公共事業運輸省運輸局では、車およびバイクの登録業務を行っている。船は水上交通局、飛行機は航空局で登録されているため、公共事業省では取り扱っていない。

現在〔2019年8月15日〕、ヴィエンチャン市では、車・バイク合わせて63万3631台が登録されている。国全体では、車が8万1996台、バイクは約164万台が登録されている。

公共事業運輸省は、「車両に関する法律」を起草している。2020年6月の国会提出を目指している。法案は、車両の輸出入や登録、販売について盛り込んだ法案である。

新法案は、車両登録情報の電子化を目指しているのか質問したところ、現在でも車両の登録情報はパソコン上で閲覧可能と回答があった。登録情報では誰が所有者かどうか確認することができる。もっとも、この情報は特別な事情がないと提供されず、主な目的は交通事故が起きた際の車両情報の共有である。

(2) 車両に対する担保権の設定について

車に対する担保権の設定は、当事者間で自由に行うことができる。しかし、債務者が、担保権が設定された車を第三者に転売してしまうことがあるため、法的紛争の原因になっている。しかし、公共運輸局は車両に対する担保登録を管轄していないため、どうすることもできない。

「書類による質」が最も使われているのは、バイクといわれているが、知っているか質問をしたところ、知っているが、当事者の合意の問題のため公共事業運輸省は特に管理していないと回答があった。実務上、書類による質は、債権者がバイクの登録証明書の原本を預かり、債務者にはそのコピーを交付している。交通事故など何か問題があった場合、債務者は警察に質権が設定されている旨を説明すれば、原本を保管していなくても問題ないようである。車をローンで購入した顧客も同様である。

動産担保登録について財務省がシステムを導入しているが、それについて公共事業運輸省は連携しているか質問をしたところ、情報共有はされていないが、今後ワンストップサ

⁶⁶ 調査は、2019年8月15日（木）午後、ラオス公共事業運輸省運輸局車両管理部を訪問し、公共事業運輸省会議室で行われた。参加者は、松尾弘、大川謙蔵、入江克典、大西宏道、深沢瞳、ヤック、ユア、Ms. Khonevialy（運輸局車両管理部副部長）、Ms. Davanh（運輸局車両管理部副部長）であった。

ービスを提供するためにも連携する計画があるとのことであった。

もつとも、新法案は、車両に対する担保権の設定について規定を設けていない。

仮に、車両の担保登録が認められた場合、公共事業運輸省は登録を受理することができるのか質問をしたところ、不動産の担保登記ができるのであれば、動産についても似たような仕組みを導入できるのではないかと回答があった。

(3) 車両の登録と公証との関係について

現在、車両の売買に公証は不要であり、村長の署名があれば、公共事業運輸省は登録を受け付ける。しかし、担保権を車両に設定する場合、別の方式が必要ではないかという意見が出た。

(4) その他

共有名義での登録について質問したところ、登録は認められていないと説明があった。

また、ナンバーがついていないバイクを見かけるが合法か質問したところ、それは申請手続中の車両であると説明された。法律上は特に問題ないが、交通事故が起きた場合、保険手続の問題は残るようである。

2. ルアンパバーン県公共事業運輸局⁶⁷

(1) ルアンパバーン県公共事業運輸局の概要

県公共事業運輸局では、車両およびバイクを対象に登録を行う。機械の登録は行っていない。

①新車の場合

新車の購入者は、県公共事業運輸局において、登録申請書を購入しなければならない。並行して、購入者は、県の税務事務所に行き、付加価値税の納付証明を受ける必要がある。また、車両登録とは別に、県の財務当局へ行き、車両の資産としての登録（金額を含む）を行わなければならない。全ての手続が完了した後、購入者は車を持参した上で、再び県の公共事業運輸局にて、車両の登録申請を行う。

②中古車の場合

⁶⁷ 調査は、2019年8月13日（火）午前、ルアンパバーン県公共事業運輸局を訪問し、同局副局長執務室、登録事務所、窓口等を見学して行われた。参加者は、松尾弘、大川謙蔵、入江克典、大西宏道、深沢瞳、ヤック、ユア、Mr. Bounkhong Souksavath（同県公共事業運輸局副局长）、Mr. Singanousone（同局運輸部長）、Mr. Sarika（同局運輸部車両管理課長）であった。

売買契約証明書のフォームを購入し、村で手続を行う。これは、売買を原因とする権利譲渡である。村での手続後、県の財務当局にて、資産登録を行う。車両登録の流れは、新車の場合と同様である。

(2) 車両登録手続について

本人が行ってもよいし、代理人が行ってもよい。通常、車のディーラーが行う。委任状等はなく、多くの場合、契約書に委任条項が含まれている。車両登録は、契約書や在住証明書、村長の署名があるなど必要な情報が揃っていればできる。本人証明として、最も多く利用されるのは在住証明書である。なぜなら、登録者が、今現在どこに住んでいるかが、重要だからである。

(3) 財務当局での登録との違い

財務当局が財務登録を行うのは、あくまでも車両の資産としての登録である。公共事業運輸局が行うのは、車両の登録という点で違いがある。車両の登録情報の1つである所有者情報は公共事業運輸局が管理する。現在のところ、車両の資産登録情報と車両登録情報は連携されておらず、財務当局は車両の所有名義情報（所有権の移転情報を含む）を知らない。もっとも、資産登録情報と車両登録情報を連携させる計画もあり、ヴィエンチャン市では試験的に運営している。

(4) 車のナンバープレートおよびその色について

車両のナンバープレートは警察が発行する。黄色のナンバープレートは、個人名義で車両登録がされているものである。白色のナンバープレートは、法人名義で車両登録がされている。中には、ナンバープレートが白色の個人所有の車両がある。それは、車の名義人が、車を売った会社名義で登録されているからである⁶⁸。もっとも、販売業者と購入者の合意で、黄色のナンバープレートにすることは可能である。例えば、車両の名義人を販売業者名ではなく、その代表者名にするなどの方法が考えられる。

タイの場合、車両の売買代金の分割払いで弁済中のものは、一般の車両とは異なるナンバープレートを取り付けるという取扱いがなされているが、ラオスではそのような取扱いはない。

(5) 車両の譲渡手続について

自分が所有する車を他人に売却する場合、いかなる手続が必要か質問をしたところ、以下の回答があった。

⁶⁸ 所有権留保付売買の可能性はある。

車を売却する場合、申請書を交通事業運輸局で購入する。申請書には当事者と村長の署名および車の登録カードの添付が必要である。申請地は決まっていないが、村長の署名は、村長に記入してもらう必要がある。それ以外の事項は、当事者が決めて良い。

車の売買契約書に公証局の公証（スタンプ等の押印）はいらない⁶⁹。2007年に、車の売買契約についても交渉が必要ではないかという要望もあったが、規則はその後に変更されていないため、公証は必要ない。

もともと、車の売買契約書に公証を行っていた県もあったが、事務手続が円滑に進まなかったという問題があった。聞き取りでは、①車両の場合、財務当局に対する資産登録手続もあり、登録手数料がかさんでしまう、②公証手続を導入した場合、不動産の処分のように、当事者双方が立ち会わなければならない手続もあるため、当事者にとって負担であることを鑑みると、公証手続は必ずしも必要ではないのではないかという見解が示された。

申請書の提出後、交通事業運輸局は、登録されている車両と処分する現物の車両が、同一の物か、エンジン番号などを基に確認する。確認作業終了後、当事者は、車両を財務当局において、資産登録する。

ルアンパバーン県交通事業運輸局は、ルアンパバーン県全域を対象管轄地域とするものであるが、隔地者間での車の売買も可能である。例えば、ルアンパバーン市在住者が、車をヴィエンチャン市に居住する者に売却した場合、ヴィエンチャン市にある交通事業運輸局が、販売車両と登録された車両の同一性について、確認作業を行う。

省令上、車両の名義は、「売買契約締結後、一ヶ月以内に変更しなければならない」と規定しているが、元の所有者名義で残っていることもある。

（6）共有車両の登録について

共有の場合、どのように登録されるか質問をしたところ、車両の共有登録はできないと回答があった（ということは、登録が所有権取得の効力要件であることからすると、車両の共有はできないことになる）。夫婦の共有財産としても、共有の車両登録はできない。

（7）車両に対する担保権の設定

本人名義の車両であっても、銀行が担保権を設定していることはある。買主か担保権者か、どちらの名義にするかは、当事者の自由である。しかし、ラオスでは、買主名義で車両を登録することは、ローンが完済されたことを意味する。したがって、買主名義で車両登録をしたことに伴うリスクは、売主が負うべき問題である。

⁶⁹ 公共事業運輸省規則 829 号によると、公証局の署名は不要となっている。

なお、担保登録システムはなく、当事者間で行う。財務当局においても、車両の担保登録はされない。

3. ラオス財務省国家資源管理局⁷⁰

(1) 業務の概要

現在の動産担保登録制度は、世界銀行に属する International Finance Corporation (IFC) の支援を受け、構築された。ラオスの動産担保登録は、2005年契約履行担保法の実施に関する2011年首相令に基づき実施されている。動産担保登録は、財務省の管轄であるため、財務省国家資産管理局動産担保登録事務所（以下、動産担保登録事務所という。）が受付窓口となっている。

かつて、動産担保登録は書面だったが、現在はオンライン受付である。電子化に向けた重点取り組み課題としては、①システム管理のための法令制定、②利用促進のための民間での普及活動、③職員の能力の向上である。電子化を進め、債権者である金融機関に安心して利用してもらいたいと考えている。

(2) 動産担保登録システムの概要

担保登録は、24時間オンラインで受け付けている。システムの管理業務は、動産担保登録事務所が行い、登録情報の管理は財務省のIT部門が担当し、ハッカー対策やシステムの復旧業務を行う。30名くらいのスタッフがおり、動産担保登録事務所は財務省の各局と同等の権限を持っている。しかし、書類不備など形式面も含めて指摘する権限はなく、全ての登録リスクは利用者が負う。

金融機関などはオフィスからアクセスし、担保登録をする。例えば、A社が所有する在庫商品を担保に、銀行から金銭を貸し付ける場合、銀行は、自ら在庫商品の価額を評価し、その評価に基づき、①対象財産、②評価額、③担保存続期間（最長5年）をシステム、④債権者、⑤債務者、⑥担保情報を記載し、登録する。

①対象財産

担保執行令は、担保の対象となる動産を規定する。具体的には、有価証券、機械、車両、

⁷⁰ 調査は、2019年8月16日（金）午前、ラオス財務省国家資産管理局動産担保登録事務所を訪問し、同局会議室で行われた。参加者は、松尾弘、大川謙蔵、入江克典、大西宏道、深沢瞳、ヤック、ユア、Ms. Kaseumsi Phommavongsa（国家資産管理局長）、Mr. Namseang Sathusinh（登録事務所長）、Ms. Alounny Manipakone（登録事務所副所長）、Mr. Bounnalack Sinphoukham（登録事務所テクニカルスタッフ）、Ms. Vanvisa（登録事務所職員）であった。

倉庫内の在庫，債権，知的財産権などがある。もともと，執行令が認める動産全てが担保として登録されているわけではなく，利用者の方針により利用されていないものもある。

車両やエンジン番号などがある機械については，その番号を記入する。番号がないものについては，ゼロと記入する。

②評価額

債権者の自己責任で行う。

③担保存続期間

担保権設定契約の中には，存続期間を5年より長期間に設定するものもあるが，システム上，最長登録機関は5年である。それ以降は登録を更新しなければならない。

④債権者・債務者

債権者，債務者共に5名まで登録することができる。しかし，システム上債権者間，債務者間の優劣を付けることはできず，債務の負担割合や順位は当事者間で内部的に決定する。

⑤担保情報

5000語以内で担保目的や融資額，担保目的物の詳細情報を記入する。動産担保登録事務所としては，利用者に担保登録の根拠となる契約情報を記入するよう案内している。

書類の添付も1通まで可能である。例えば車両番号の写しや契約書などをアップロードできる。

担保情報の欄に，5年を超える担保存続期間や債権者間の優劣情報を記入することは可能である。しかし，動産担保登録事務所は，担保情報欄に「そういう記載があった」ということに責任を負うのみであり，その中身の適法性は司法手続により判断される。

多くの金融機関に利用してもらいたため，利用費用は，1件につき2万キープと安く設定している。

登録が完了すると，PDFが発行され，これが動産担保登録証明書になる。PDFには，登録日が秒単位で表示される。動産担保登録事務所のサインやスタンプが必要な場合，登録者は証明書をプリントアウトし，動産担保登録事務所に持参すればよい。手数料は2万キープである。

登録の抹消は，登録情報の修正として行うことになる。登録情報の修正のページには，いくつかの項目がある。抹消登録には手数料はかからないが，それ以外の事項の修正には費用がかかる。例えば，債権者5名が4名に減ったようなケースは，手数料がかかる登録

情報の修正である。

(3) システム利用者について

利用登録が必要である。利用希望者は、インターネット上で申請書類を作成し、動産担保登録事務所において登録を受ける。

銀行、金融機関、法律事務所など、合計 33 社が利用者登録しており、日系では、マルハンジャパン銀行が利用している。利用資格要件はないが、金融商品を取り扱う資格は法人にしか認められていないため、個人利用は実質的に制限される。

登録者には、システムへのアクセス権が発行される。動産担保登録事務所は、登録者が本当にアクセス権を有する利用者であるか確認する仕組みはあるのか、質問したところ、アクセス権の管理は登録者の責任であり、動産担保登録事務所はそこまで確認しないと説明された。

利用者は、登録内容を閲覧することができる。登録情報は、①債務者の登記情報（法人名やライセンス名義）、②債務者の名前、③機械や車のナンバー、④担保設定番号の 4 つから検索できる。しかし、利用者以外は閲覧できない。将来的にはログインをしなくても、一部情報にアクセスできるような仕組みを検討したい。

遠隔地からの利用も可能である。もっとも、ラオス外商銀行（BCEL）の場合、他県の支店は、独自の動産担保登録権を有しておらず、ヴィエンチャンにある BCEL が一元的に処理している。これは、利用者の内部規則に基づく制限であり、銀行が内規で他県の支店に対しても動産担保登録権を認めている場合には、各支店がその支店名義で担保登録をすることができる。

(4) 登録件数

担保登録件数は、システム開発から現在〔2019 年 8 月 16 日〕まで、2 万 9000 件である。

(5) 登録台帳による動産担保登録について

首相令 26 号によると、動産担保登録は電子登録および登録台帳によると規定されているが、登録台帳による動産担保登録情報はどのように扱われているか質問した。登録台帳については、1993 年首相令 52 号に規定されており、これは財務省内の別の部署が担当している。登録台帳による登録の管理権限は、ヴィエンチャン首都だけでなく各県の財務当局が持っている。

登録台帳による動産担保登録を、電子登録にするように利用者へ案内していると聞いた

が本当かと質問したところ、電子登録システムは、別の制度であるとの説明であった。すなわち、書面による登記は、消費貸借契約と担保契約書を登録するものであり、物の登録は電子登録である。首相令 26 号に基づく動産担保登録を紙媒体でやったことはないとの回答があった。

IV 関連法制実務

1. 司法実務

(1) 最高人民裁判所⁷¹

(i) 最近の裁判行政について

ラオスには、最高裁判所 1, 高等裁判所 3, 地方裁判所が 18, 簡易裁判所が 43 ある。最高裁判所には、長官も含めて 12 名の判事が勤務している。裁判官の人数は 400 人であり、判事補は 300 人である。全職員あわせて 1900 人が勤務している。

最高裁判所のホームページ (peoplecourt.gov.la) をアップデートしている。ウェブページ管理チームを組織し、アクセス件数をチェックしている。リニューアルから 2 か月弱経ったが、80 万回アクセスがあった。ページ上には「判例」という項目があり、確定判決を選別し、公開していく計画である。

(ii) 紛争件数について

過去 1 年間 (2018 年) の事件数は、民事 (労働, 家事, 商事も含む) ・刑事あわせて約 300 件 (うち, 民事事件全体は 100 から 200 件) である。2017 年とあまり変わっていない印象である。

最近, 土地使用権に関する紛争が増えている。具体的には, 遺産分割, 境界線確定, 売買の形式を仮装した担保権の設定契約である。特に, 売買契約に仮装した担保権の設定については, 消費貸借契約があった場合, 消費貸借契約として取扱い, 売買契約を無効とし, 所有権は移転していないという判決を出す。消費貸借契約がなかった場合, 事実認定により契約を認定する。土地の価格は, 道路ができた地域を中心に上昇傾向にある。それに伴い, 紛争も増加している。

弁護士が付く事件も増えてきている。特に都市の人は利用するようになった。中には, 弁護士会の無料司法サービスを利用する人もいる。弁護士は, 書類をきちんと揃えて出廷するため, やりやすい面もあるが, 事件に勝ちたいという弁護士が来ると非常にやりにくい。

(iii) 具体的な紛争について

①境界線確定訴訟

裁判所は境界を決めることができるか質問をしたところ以下のような説明があった。境

⁷¹ 調査は, 2019 年 8 月 16 日 (金) 午後, 最高人民裁判所会議室で行われた。参加者は, 松尾弘, 大川謙蔵, 入江克典, 大西宏道, 深沢瞳, ヤック, ユア, チャンタリー, シーサワン, タノムサック, パワン, ランであった。

界線の確定では、主に天然資源環境省の職員が検証を担当する。原告と被告はそれぞれが主張する境界を示し、職員がそれを確認し、地図を作成する。裁判官は、答弁書などの資料と地図を照らし合わせ、当事者の土地の範囲を判示する。判決が確定すると、判決執行局に土地の境界が確定された判決がいく。判決執行部門の職員は、現地に行き、境界に印を付ける。勝訴した当事者は、天然資源環境省に行き、天然資源環境省は判決便に従って土地使用权の登記証書を交付する。

裁判官が検証に出向くこともある。最高裁判所長官の方針としては、現場に行き、事実を確認して欲しいようである。その背景には、かつて一般市民から、裁判官はテーブルの上の事実だけで判断していると批判された経験がある。

②時効について

取得時効については減多にないが、あると回答があった。相続の事案でよく主張される。ただし、当事者が主張しない限り裁判所は認定しない。訴状で取得時効を取得することは、悪意者による取得時効ではないか、と裁判官自身の悩みが共有された。

③外国人が当事者となる紛争について

外国人が法的紛争の当事者になるケースも起きている。事案の概要は以下の通りである。ラオス人が縫製工場を運営するため、外国人が事業に投資した。ラオス人は、出資金を元手に土地を購入し、ラオス人の名義で土地使用权登記をした。事業が軌道に乗ったため、ラオス人は、自己が有する株式の全部を外国人に譲渡し、外国人が工場の経営を始めた。しかし、土地使用权の名義はラオス人のままであったため、ラオス人は外国人に対して、土地の明け渡しを主張した。証拠上、土地の購入資金は、外国人が出していることは明らかである。しかし、ラオスでは、外国人は土地使用权の所有主体になれないため、解決が難しい。海外に住む元ラオス人が、ラオスにいる親戚名義で土地を購入してもらい、後から紛争になるケースもある。

無権利者による土地使用权の売買について質問をした。すなわち、権利名義人が実際には権利者ではなく、土地使用权を処分した場合、相手方は権利を取得するのかという点である。これについては、今までの判決の傾向が紹介された。これまで、善意者である取引の相手方を保護する傾向があった。しかし、真の所有者は相手方に代金を支払い、土地使用权を買い戻すことができる。真の所有者は、無権利者に代金の返還を求めることになる。

(iv) 判決の執行について

担保があった場合、判決の中に競売する旨を書く。担保資産がない場合、債務者の財産

を調査し、売却し、債権者に弁済してもらおう。全く財産がない場合、ラオスには自己破産制度がなく、判決には時効がないため、待つしかない。判決の執行は執行室の業務である。判決執行官は、財産がない場合、当事者を呼び、どう返済していくか話し合いをする。ヴィエンチャン首都の執行室は司法省の管轄だが、首都裁判所の中にある。

(v) その他

裁判官は公証という制度をどう思っているのか、率直な意見を聞きたいと質問をした。裁判官は、公証があること自体をまず重視するようである。公証がある契約は、信用できるからである。もっとも、譲渡担保の場合、たとえ売買契約に公証があったとしても、実態は消費貸借契約と担保設定契約のため、公証と異なる事実を認定する場合もある。

(2) ルアンパバーン県裁判所⁷²

(i) 県裁判所の構成について

県裁判所は、①第一審裁判所および②地区（ケート）裁判所の上訴機関として裁判権を有する⁷³。民事事件では、第一審裁判所として、訴額が3億キープ以上の事件について事물관轄を有する。なお、非訟事件も取り扱っている。刑事事件については、3年以上の懲役から死刑までの刑事事件について、第一審裁判所として審理する権限を有する。

現在、県裁判所には、①民事部、②商事部、③刑事部、④家族部、⑤少年部、⑥労働部の6つの合議体が存在する。

職員は40名である。その内訳は、①裁判官10名（所長も含む、うち女性1名）、②補助裁判官8名（うち女性4名）、③書記官5名（うち女性3名）、④それ以外の専門技官17名である。職員のほとんどは、法学部を卒業している。

(ii) 2019年8月時点における裁判や法律紛争状況について

民事事件は、年間50～60件事件がある。土地をめぐる紛争が一番多い。次いで、相続事件が多く、3番目に多いのは消費貸借契約に関するものである。家事事件では、離婚の問題が多い。

①土地紛争について

土地紛争のパターンとしては、土地所有権の所有に関するものが多い。紛争の多くは、

⁷² 調査は、2019年8月13日（火）午後、ルアンパバーン県裁判所を訪問し、同裁判所会議室で行われた。参加者は、松尾弘、大川謙蔵、入江克典、大西宏道、深沢瞳、ヤック、ユア、Mr. Thephakone Phaphou（ルアンパバーン県裁判所長）、ほか6名の同裁判所裁判官であった。

⁷³ 県裁判所の下に、地区（ケート）裁判所がある。ケートは、複数の郡が集まって構成される。

ルアンパバーン県の郊外で発生している。特に土地所有権の権利証を持っていない人の中で起こる。土地の売買に関する紛争も多い。ケースとしては、①以前土地を売却したが、その後価額が値上がりしたため、売主が売買契約の無効を主張するケース、②土地所有権の譲渡に譲渡を否定するケース、③親が締結した土地所有権の譲渡契約について、後になって子供が契約の無効を主張するケース、④違う街に移住した人が、かつての土地の返還を求めるケースなどがある。

現在、日本では土地所有権の放棄の可否が問題となっているため、ラオスでも「都市に移住するため、地方の土地所有権を放棄する」といったような事案が起きているか質問をした。これに対して、裁判官らは、遺産分割の中で、その土地所有権はいらないといった主張がなされる場合があるが、他人同士で権利を放棄するということは滅多にないと回答があった。

②相続事件について

遺産分割をめぐる争いが起きている。例えば、兄弟で遺産分割の合意ができないとき、裁判所に分割を求めて、訴えを提起する。これは、遺産相続法に規定されている。

③消費貸借契約事件について

銀行に対し、借主が返済できなくなってしまったケースが紛争化している。銀行は、担保権を設定しているが、それを実行するために、貸主である銀行が競売許可判決を求める。貸主が、動産に対して設定した担保権を主張し、裁判所に対して現地調査を求めることは多い。

担保権の執行において、担保目的物の価額が、銀行が実際に貸した金額を上回っていた場合、清算判決を出すか質問をした。この場合、裁判所が出す判決は単純に「借主は、貸主に対して、元金と利息を全額返済せよ」に留まる。現金で返済できない場合、土地を売却し、それで清算することになる。

当事者が、競売価額の多寡を争う、あるいは清算金の返還を求める場合、それは裁判所ではなく、判決執行室の問題となる。担保目的物の処分は、当事者による処分が基本である。例えば、債務が5億キープであり、抵当権が設定された土地を、債権者が10億キープで購入したいと思った場合、債権者は5億キープを債務者に対して支払うことで、土地の所有者になることができる。

当事者が、買主を見つけられなかった場合、判決執行室に頼み、売れるまで競売をする。競売中に、所有者（借主または物上保証人）が、買主を自分で見つけた場合、その者が競

落者となり、競売済みの署名を行う。

その他の消費貸借契約に関する、具体的な紛争事案として、契約上はAからBへの土地の売買契約となっているが、実際にはBからAの消費貸借契約であり、担保として土地がBに引き渡されていた、というような偽装売買の事案が起きているかを質問した。これに対しては「ある」と回答があった。裁判所は、このような事案の場合、実質をみて審理することである。すなわち、契約書上は、売買契約とされ、土地があたかもBからAに譲渡されたとなっているが、実際には、土地は売買の目的物ではなく、担保資産であるため、担保契約として審理する。

この問題については、最高人民裁判所が認定ノウハウに関する通達を出している。もっとも、多くの場合、債務者が売買契約は架空であり、実際は消費貸借契約であると主張する。

(iii) 訴訟代理制度について

同裁判所では、本人訴訟が中心である。遠方に当事者が住んでいる場合、親戚が代理で来ることがある。例えば、年長者が、土地所有権が自己にあることを主張しているが、高齢のため裁判所に来られないケースもある。このような場合、家族が代理人として裁判に出席する。

家族以外でも代理人になれるのか質問をしたところ、家族以外の者を代理人として選ぶ場合、それは弁護士でなければならないと回答があった。

本人に代わって、弁護士以外の代理人が出席するケースとして、会社が当事者になっている場合が紹介された。銀行の場合、法律に詳しい職員が代理人として、裁判に出席する。

2019年8月現在のルアンパバーン市の弁護士の数は4名である⁷⁴。弁護士の数は、ルアンパバーン司法局が管轄している。弁護士数は増えてはいるものの、本人訴訟が多い。

(iv) 訴訟指揮について

裁判官が現地に赴き、検証を行うか質問をしたところ、次のような回答があった。民事事件は当事者中心主義で、証拠の提出は当事者が行うものとされているが、当事者の法律知識が足りないため、裁判官が調査することがある。具体的には、村人に対して、この土地が誰のものか聞き取りをするなどである。弁護士の数は少なく、また費用も高いため、裁判所自らが現地調査を行っている。現地調査は、合議体の裁判官3名と書記官で行う。検察官は監査のために同行する。天然資源環境局の職員が同行する場合もある。

⁷⁴ 2012年の調査によれば、ルアンパバーン県で登録している弁護士は2名である。

現地調査は、職権により実施するものと、当事者の申立てにより実施するものがある。

(v) 訴訟手続、事件処理期間および訴訟費用について

訴状の送達は行われるか、質問をしたところ、当事者には訴状は送らず、裁判所への召喚状を送付していると回答があった。召喚状の送付は、民間の郵便会社を使う。場合によっては、テレビ番組を通じて呼び出すことがある。当事者は、裁判所に来て、初めて訴状を受け取る。

当事者が別の県に住んでいる場合、当該県の裁判所に、当事者の召喚手続をしてもらい、そこで、答弁を行い、裁判所から答弁書が送られてくる。

訴訟費用は当事者が負担する。そこには、検証にかかった宿泊費なども含まれる。敗訴当事者が負担する。

訴訟を迅速に終わらせるためには、当事者や関係機関の協力が不可欠である。民事訴訟法上は、9か月以内で処理するよう規定されている。

(vi) 裁判所の通達について

2年ごとに裁判官会議が開催される。そこでは、各裁判所が抱えている問題について意見交換をする。会議において、何か決議が行われると、その決議内容が、全国の裁判所に通達として送付される。

なお、決議内容は、専ら裁判所内で共有されるのみであり、外部には公開されないのが原則である。ただし、一般市民に関係する決議内容は、国会を通じて各地に配布されることになる。

例えば、法律の条文の解釈の場合、①まず、第1段階として、最高人民裁判所が決議内容を国会に送り、②次いで、第2段階として、国会が一般市民にとって分かりやすいように、適宜その決議内容を加工し、③そして、第3段階として、その内容が通達として、各地に発出される。

(vii) 法典の改正状況に関する県裁判所の期待

刑法典については、既に改正されたものが施行されている。これまで不明確だった条文が、明確に規定されたため、判断しやすい。

民法典についても、無事に施行されれば、体系的な法的判断が行われることにつながるのではないかと期待している。

2. 金融実務：ラオス開発銀行(LDB)⁷⁵

(1) 概要

ラオス開発銀行（以下、LDB という。）は、中小企業の商業の促進を目指す銀行である。主たる融資先は、個人と法人である。融資割合は同じくらいである。

LDB が、バランスシートに基づいて融資した融資先のうち 20%が債務不履行に陥る。それ以外の融資の場合、30 から 40%が債務不履行に陥る。

(2) 担保権の設定について

土地と建物の双方を担保に取る場合が多い。LDB では、融資をする際に銀行内で債務者と交渉して調整をし、担保目的物を決定する。

建物に対する抵当権の設定は、土地と一体で建物に担保権を設定する。あくまで主な担保目的物は土地であり、家は土地に定着している財産として担保権を設定する。

抵当権設定契約には、公証が必要である。訪問したヴィエンチャン市内の LDB がある地区は、ヴィエンチャン首都公証局の管轄にある。公証には、当事者双方の立会いが必要であるが、即日公証される。

(3) 融資条件について

個人の場合、家の建築や車の購入目的で融資の申込を行う。本人の収入の 40%以下、2 億 5 千万キープ以内で融資額を決定する。

これまでコンドミニアムの購入目的で融資をすることがあったかどうか、あった場合、どの財産に抵当権を設定するか質問した。回答者によれば、現在、コンドミニアムの購入目的で融資をしたことはないとのことである。仮に、将来融資申請があった場合、融資できる金額内で融資を行い、担保権はコンドミニアムではなく、融資希望者が持つその他の財産に対して抵当権を設定すると回答があった。

法人の場合、規模や会計状況によって融資条件は異なる。

融資決定までは早くで一週間から二週間かかる。与信評価に時間がかかる。貯金や担保価値の高いものを担保にする場合、早く融資決定が下りる。

(4) 担保物の対象

⁷⁵ 調査は、2019 年 11 月 25 日（月）午前、ラオス開発銀行（LDB）のヴィエンチャン・オフィスを訪問し、同銀行会議室で行われた。参加者は、松尾弘、大川謙蔵、入江克典、深沢瞳、ソット、ユア、Mr.Sounthone 副所長(Deputy Managing Director。冒頭 30 分のみ)、Ms.Phouthavone (Duputy Head of Credit Department)、Mr.Oudome (Deputy head of Recovery Division)、Mr.Phetkoumman(Deputy head of Recovery Division)であった。

土地使用权以外では、預金債権や宝石、機械などがある。機械の場合、評価額の20%を限度に評価する。車は対象としていない。かつて車に担保権を設定していたこともある。しかし、抵当権の設定登録をする機関がなく、車両の譲渡制限を設けることができなかったため、やめてしまった。将来、車の担保権設定登録制度が整備されるのであれば、担保に取りたいと考えている。

プロジェクトを担保にすることもできるが、ケースバイケースである。例えば、建物の建設は完了しているが、購入者から代金の支払いを受けていないようなプロジェクトを担保に、融資を求める場合、代金支払日が確定しているのであれば、それを担保に融資をすることができる。

土地使用权に抵当権を設定する場合の土地使用权の評価方法について質問した。2019年以前は、土地評価額の基準となる価格について、①土地局が定める公定価格、②土地販売相場価格や村での聞き取りによる評価、③LDBの職員が直接評価の3つの方法算出された価格の平均値を土地評価額の基準価格としていた。そこから、リスクヘッジのため、基準価格から20%減額した価格を、土地使用权の評価額とした。もっとも、現在は、②のみを基準価格とし、そこからリスクヘッジのため、40%減額した価格を土地評価額としている。評価額の算出方法を変えた理由は、LDB内部のルールが変わったためである。他の銀行は別の方法で算出している。

(5) 抵当権の実行手続について

抵当権を実行する場合、まず銀行内で調停を行う。本人の収入を元に弁済能力を計算し、ない場合、抵当権を実行する。抵当権は、以下のような手順で実行される。

債務者本人による任意売却

↓

銀行と本人が共同で売却をする

↓

銀行と本人が共同で売却価格を下げ、売却する

↓

裁判所へ競売の申立て

↓

裁判所が決定した評価額による競売

↓ 45日以内に売却先が見つからなかった場合

評価額の20%値下げして競売（首相令に基づく）

↓売却先がどうしても見つからない場合

LDBと債務者が話し合い、その土地をLDBが引き取るかどうか協議

競売は、司法省の判決執行局が行う。

競売物件の情報は、裁判所にある黒板やテレビ、ラジオ、新聞といった様々なメディア媒体に掲載されるが、新聞の役割が大きい。競売は、30日間広告できる。広告費用はLDBが負担する。

競売手続で売却先が見つかることは多いのか質問したが、あまり売れないとのことである。それは、判決執行局は土地法に規定された価格で競売を試みるが、そもそも土地法が設定した金額が高く、それでは買い手が付かないからである。

土地が売れず、LDBが土地を引き取ったケースはあるのか質問したところ、LDBが最終的に所有者となったケースはないと説明された。2005年契約履行担保法によれば、債務者が債務不履行に陥った場合、債権者は判決執行局に行き、執行の申し立てをするよう規定されている。しかし、人材の教育不足により、現実には執行手続に非常に時間がかかる。土地価格が高くなると、売却できないため、LDBにとっては損である。したがって、なるべく債務者との調停の段階で処理し、裁判所に行かないで済むようコントロールしている。売却の告知から3年間売れない場合、土地価格を再評価する。

（6）二重抵当権の設定について

LDBでは、20%までの増資を認めているが、他の銀行で融資を受けることは認めていない。制度上、他行で借りることはできるとなっているが、実務上は難しい。権利証は銀行が保管している。他の銀行で融資をしてもらいたい場合、返済し、権利証を返却してもらった方がよい。

権利証が二重に発行された結果、同じ土地使用权に対して別の銀行が抵当権を設定した深刻な事案があった。この事案は、LDBが土地使用权に抵当権を設定し、権利証を預かったが、その後債務者が新たな権利証の発行を受け、他行で融資を受けたというケースである。どちらの融資も公証局で公証を受けていた。LDBとしては、後から発行された権利証が不当であることを争わなければならないが、なぜ、権利証が二重発行されたのか、その原因は分からなかった。

3. 経済特区：パクセー・ジャパン経済特区⁷⁶

(1) パクセー・ジャパン経済特区の概要

パクセー・ジャパン経済特区は、パクセー・ジャパン SME SEZ 開発株式会社（以下、パクセー・ジャパン社という。）が運営する日系中小企業向け経済特区である。日本企業が100%出資する企業である必要はなく、直接・間接を問わず1%でも日系の出資があれば、受入れている。

出資者は、ラオス国家経済特区委員会チャンパサック経済特区（出資割合 30%）、ラオス企業2社（出資割合はそれぞれ30%と20%）および西松建設株式会社（出資割合20%。以下、西松建設という。）である。経済特区の開発計画は、2015年より開始した。コンセッション契約は、ラオス政府と投資企業（西松建設を除く）との間で、同年8月に締結された。西松建設は、後からプロジェクトに参加したものである。西松建設は、ラオス進出を考える日系企業とパクセー・ジャパン社の橋渡しをしている。

コンセッション契約の期間は50年で、そのうち30年間の土地所有権を販売している。

経済特区内には、レンタル工場やレンタル・オフィスもあり、それらは全てパクセー・ジャパン社の所有である。レンタル・オフィスは、ラオス進出を考える企業の進出準備用に貸し出している。

(2) 日系企業のラオス進出状況について

ラオスは人口が少ないこともあり、日系企業の投資はなかなか進んでいない。しかし、アセアン域内の交流は活発化しており、企業は、国ごとではなく、地域全体のランドリンクにも着目しつつ、進出先を選ぶ傾向にある。メコン地域経済回廊の一地域としてラオスをみた場合、ラオスはちょうど中心に位置している。南北経済回路（中国・ラオス・ベトナムあるいはタイをつなぐ）の場合、中国・ラオス間の鉄道工事は75%完了した。こうした輸送網の構築はラオスの地理的優位を高めている。また、南部経済回廊（パクセー・バンコク）による輸出も可能である。南部経済回廊は、輸送費（ガソリン代）および通関手続の点で課題が残るものの、パクセーからバンコクまでは約12時間であり、翌日には到着する近さが魅力である。

将来的には、国道16号線を活用することでダナンを経由する海上輸送が可能になる。

進出企業の中には、タイプラスワンあるいはチャイナプラスワンの1つとして、ラオス

⁷⁶ 調査は、2019年11月24日（日）午前、パクセー・ジャパン経済特区を訪問して行われた。参加者は、松尾弘、深沢瞳、望月敏洋氏（パクセー・ジャパン SME SEZ Development Co.,Ltd., 西松建設）であった。

進出を選択肢に挙げるものもある。

ラオス進出の最大の魅力は、安い人件費である。最低賃金は月 110 万キープであり、進出企業の多くは最低賃金でスタートしている。賃金に追加して、昼食手当や交通費を支払う。インセンティブとしてボーナス（1 か月分程度）を支払う企業もある。給与支払額は 1 人当たり 160 ドルから 180 ドルである。

その他には、天災の少なさや汚職が少ないことも強みとしてあげられた。

製造業以外では、農業分野に進出する投資家もいる。パクセー近郊にある山本ファームは、36 ヘクタールの農地をコンセッション契約により取得し、肉牛やいちご、農産加工品の輸出を行っている。もっとも、農業は高度な専門性が要求される。安易な投資により失敗するケースの方が多く、成功しているのは山本ファームくらいとのことである。

（3）パクセー・ジャパン経済特区への進出状況

2017 年後半から、企業の入居を開始した。経済特区開発前に既に進出していた企業も、パクセー・ジャパン経済特区進出企業として認定されている。

現時点〔2019 年 11 月 24 日〕において、13 社進出しており、従業員は全部で約 800 人である。業種は全て製造業であるが、生産品は剣道武具、宝飾品、子供服、セメント製品、キセルなど多岐にわたる。細かい作業が必要な製品を製造している印象を受けた。

13 社のうち、5 社はタイプラスワンとして、3 社はチャイナプラスワンとして、ラオスへ



写真 14 出企業の製品例（剣道武具）

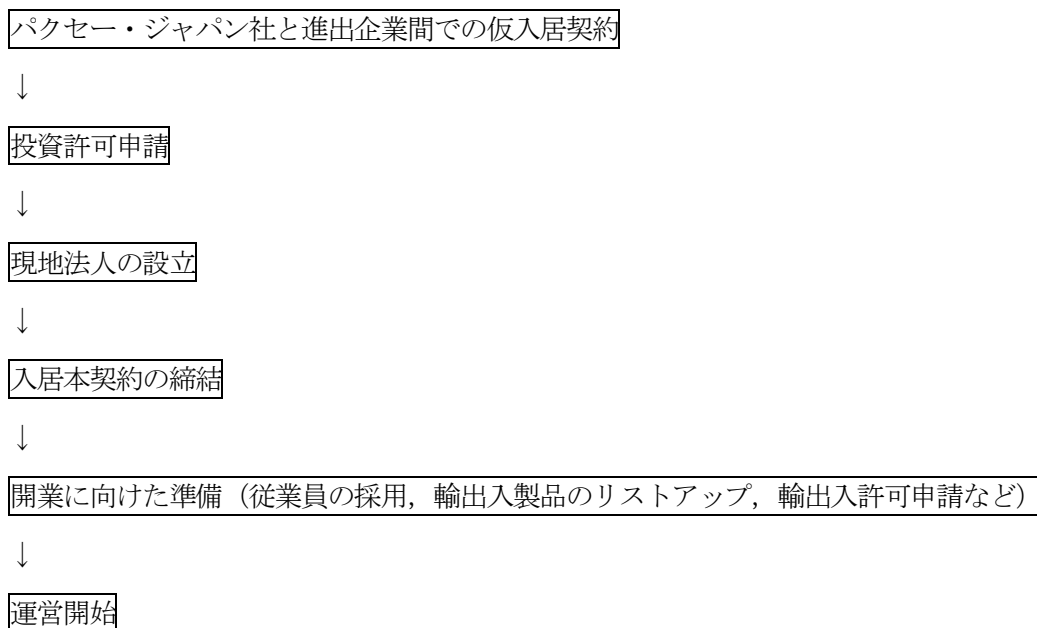
進出している。寮を用意している企業もあるが、ほとんどはバイク通勤である。従業員の採用は、主にフェイスブックで行う。求人広告を出すと、すぐに申込みがあるため、人材不足で困っているということはない。

パクセー・ジャパン社は、チャンパサックにある訓練学校（国立）と提携しており、進出企業は優秀な卒業生を紹介してもらえる。訓練学校は、観光、電気、縫製など 12 学科あり、3000 人から 3200 人の学生が学んでいる。企業採用後も、進出企業は、海外産業育成協会（以下、AOTS という。）が実施する研修に従業員を参加させることができる。費用は

AOTS が負担する。最近では、タイで 1 週間の研修が開催され、パクセー・ジャパン経済特区からは 12 名が参加した。その他にも、セミナーなどをチャンパサック商工会と共同で実施している。

(4) パクセー・ジャパン経済特区の仕組み

パクセー・ジャパン社の日系企業向け営業は、西松建設が担当しており、タイに進出する日系企業へも行っている。企業の入居は、以下のプロセスを経て行われる。



仮入居契約締結から現地法人の設立まで約 1 か月かかる。パクセー・ジャパン経済特区は、ワンストップ・サービスを提供しており、この中には、各種許認可手続、定款の作成、マスター・プランの作成、ビザの取得申請など海外進出に必要な各種業務が含まれる。

企業の多くは、レンタル工場を借りている。賃貸借契約期間は 3 年、賃料は 1 平方メートルあたり 2 ドルから 2.5 ドルである。レンタル工場の 1 区画は 540 平方メートルのため、だいたい 17 万円から 18 万円を支払うことになる。

進出企業のうち、土地使用权を購入したのは 1 社（コンクリート製品製造業）のみである。土地使用权は 30 年間で販売しているが、パクセー・ジャパン経済特区が有する土地使用权は 50 年間のため、その範囲であれば更新が可能である。コンセッション契約中には、パクセー・ジャパン社は土地使用权を譲渡できると記載してあったが、当初裁判所で譲渡契約が認められなかったというトラブルがあった。

パクセー・ジャパン社は、土地代として、土地使用权販売価格の 15%を、ラオス政府に

対して配当として支払うことになっている。もともと、販売は赤字であるため、利益の配当をしなくても良いため、土地代は払っていない。



写真 15 レンタル工場



写真 16 土地使用权を購入した企業

(5) 進出企業の様子

入居企業の1社であるパワー社を見学した。パワー社は東京に本社を持つ子供服メーカーである。福袋向け製品の納期が迫っていたため、日曜日ではあるものの、稼働していたとのことである。従業員のほとんどは女性であり、見学日の出勤率は6割であった。

中国、ベトナムにも工場があり、工場長はベトナム工場の工場長も兼ねている。チャイナプラスワンとしてラオスに進出したとのことである。ラオス工場の現場監督は、中国で経験を積んだ中国人であった。

工場には、縫製に必要なミシンや机、検品機械などがあつた。これらは全て進出企業が中国の工場から持ち込み、レンタル工場に備えたものである。暑さ対策のため、天井から布を吊すなど、従業員が勤務しやすい環境作りに取り組んでいた。



写真 13 工場の様子 (1)



写真 14 工場の様子 (2)

V 結語：登記関連法制実務の課題

1. 土地登記法制実務の課題

土地登記実務に関する調査の結果、ラオスの土地登記法制に則った手続の実践は、必ずしも全国統一ではなく、地方による相違が存在することが明らかになった。例えば、Aがもつ土地使用权をBが売買によって取得するには、Bは売買による土地使用权の移転を登記する必要がある。そのためには、Bは、①登記申請書、②Aがもつ土地使用权の権利証、③土地の売買契約書、④土地使用权の譲渡証明書を登記所である県レベルの天然資源環境省の事務所に提出する必要がある。これにより、土地使用权の移転登記がなされることにより、Bは土地使用权を取得し、新たな権利証の交付を受けることができる。

その際、①登記申請書には、当事者として、申請者（買主、新権利者）と現権利者（売主）の名前を記載し、署名するほかに、証人（3名、18歳以上）および土地が所在する村の村長の署名が必要となる。

当事者から①登記申請書と②現権利者の土地使用权の権利証を受け取った市は、県事務所に対して、登記申請書に記載された土地の権利証の提出を要求する。市は、取り寄せた土地使用权の登記の原本と登記申請書の内容が合致するかを確認する。その内容が申請書記載の土地と適合していた場合、「土地の適正に関する承認書」を作成する。

③土地の売買契約書に対しては、その取引の真正性を担保するために、法制上は公証が行われることになっているが、これを忠実に実践している地域と、そうでない地域とで、バラツキがみられる。これは、取引の真正性の担保手段として、公証事務所による公証という方法が、取引費用（両当事者間の日程調整等）にも鑑みて、必ずしも決定的に重要なものとは捉えられていないことも暗示する。それは、公証のほかに、取引の真正性を担保する手段が存在することを意味する。この点に関して、現在のラオスの登記法制実務では、土地が所在する村の村長の署名が大きな意味をもっているものと考えられる。

④①～③の書類のほかに、土地使用权譲渡の証明書も併せて作成されなければならない。これにも、当事者、村長、証人および公証事務所の公証人が署名をする。もっとも、譲渡証明書を別途作成し、村長や公証を行うことは、省略されている場合もある。

これら①～④の書類の要求および村長、公証事務所、登記事務所の3重チェックにより、ラオスの土地登記実務においては、土地使用权の取引の真正性は相当慎重に担保されているものとみることができる。それゆえにまた、これらの手続の中で、取引費用の節約の観点から、特に申請件数の多い首都では、省略できる部分は省略したいというインセンティ

ブが働きつつあることも看守することができる。これは、2012年時点での登記実務調査と比較して、今回の調査によって明らかになった点でもある。

2. 動産登録法制実務の課題

動産登録法制のうち、車両・バイクに関しては、登録によって所有権が移転するものの、土地所有権の移転ほど厳格な手続はとられていない。例えば、自動車を売買する場合、①登録申請書を交通事業運輸局で購入し、両当事者および村長の署名を受けるとともに、②自動車の登録カードの添付が必要である。③自動車の売買契約書も提出するが、公証を受けることは登録法制上不要とされている。かつて自動車の売買契約書に公証を必要としていた県もあったが、車両の場合、財務当局に対する資産登録手続もあり、登録手数料がかさんでしまうこと、公証手続を導入した場合、当事者双方が立ち会わなければならないことは負担であること等から、行われていない。ここでも、取引の真正性の担保は、村長の署名が重要な役割を果たしていることが確認できる。なお、車両の場合はエンジン番号の確認等によってもある程度取引の真正性を担保できる事情もある。

なお、車両やバイクについての担保登録（自動車抵当のような制度）は、法律上はまだ存在せず（なお、後述する動産担保登録制度参照）、担保形態としては、所有権留保および書類による質が取引実務上は中心的な役割を果たしている。

もともと、財務省（国家資産管理局動産担保登録事務所）が管轄する動産担保登録は、現在のところ実質的に金融機関等の法人による利用ではあるが、徐々に利用件数も伸びている模様である。今後ラオスにおける動産担保金融の制度整備がどうなってゆくか、動産担保登録がどこまで普及するか、法人のみならず、一般市民の利用にまで拡大するか、注目されるところである。この財務省が管轄する当該動産担保登録制度の利点は、消費貸借および担保権設定に際しての公証手続等が不要で、電子登録が可能である等、取引費用が低い点にある。と同時に、同じコインの裏表の問題として、取引の真正性の担保については、当該制度の利用者がルール違反やフリーライドをしないという当事者間の信頼に、したがって、最終的には私的自治に委ねられている。しかし、仮に問題が起これば最終的には裁判所で判断されることになり、執行方法も問題になることから、そうした紛争の発生蓋然性および紛争解決のコストも加味した取引費用の考慮が必要であると考えられる。

3. 関連法制実務の課題

裁判所実務についての調査からは、土地使用権をめぐる紛争について、土地使用権の権利証をもたない者による権利主張を原因とする争い、土地使用権の権利証の二重発行を原因とする、相互に矛盾する抵当権の二重設定をめぐる争い等が生じていることが明らかになった。このことは、土地使用権の権利証の適正な発行が重要な課題であることを示している。その一方で、土地使用権の売買等をめぐる取引実務では、公証手続の省略等、取引費用を下げようとする傾向も見出され、土地使用権の取引の安全性と迅速性の調整が問題になっていることが窺われる。この取引の安全性と迅速性の調整問題は、現在のラオスにおける土地法をはじめとする登記法制の改革において、特に重要な課題であることが確認できる。

土地使用権の取得のための登記法制を整備することは、経済特区等において合弁企業が土地使用権を取得し、これを譲渡するという取引の安全性と迅速性を高めることにより、外国からの安定的な投資を促し、健全な経済開発を進める上でも重要な課題である。このことは、外国人（外国企業を含む）が土地使用権を取得することはできないという土地法の一般規定と、ラオス政府と合弁企業とのコンセッション契約において、合弁企業もつ土地使用権を譲渡できる旨の条項との関係が、裁判例でも問題になったことから確認することができる。今後は、土地使用権の取引法制およびそれと関連する登記法制のレベルにおいて、ルールをより明確にして透明化し、経済取引を促進しうる一層信頼度の高い制度への改革が急務である。

また、建物の登記の必要性についても実務では問題意識が高まっていることも確認できた。今後は、急速に開発が進んでいるコンドミニアムの登記とともに、法制度化が必要になっている。その前提条件として、土地登記と建物登記の管轄官庁の一元化等、ここでも取引の安全性と迅速性という不動産取引の諸理念間の調整が重要な課題になっている。

【別添】現地調査先・日時

	午前	午後
2019年8月10日	移動 成田→バンコク (TG641) 10:50-15:20	移動 バンコク→ヴィエンチャン (TG574) 18:35-19:45
2019年8月11日	移動 ヴィエンチャン→ルアンパバーン (QV101) 11:00-12:20	調査準備
2019年8月12日	ルアンパバーン県天然資源環境局 ルアンパバーン県全体での土地所有権の新規登録、譲渡登録の実態について聞き取りを行った。	ルアンパバーン市天然資源環境局 ルアンパバーン市での土地所有権の新規登録、譲渡登録、担保登録の実態やルアンパバーン県天然資源環境局との業務分担について聞き取りを行った。
2019年8月13日	ルアンパバーン県公証局 ルアンパバーン県公証局の業務内容や公証実務の実態について聞き取りを行った。 ルアンパバーン県公共事業運輸局 ルアンパバーン県における自動車やバイクの登録制度について聞き取りを行うとともに、動産担保登録を管轄しているか聞き取りを行った。	ルアンパバーン県裁判所 ルアンパバーン県における民事裁判事件、家事事件の概要や訴訟件数の推移、問題のある法律紛争や裁判実務について聞き取りを行った。
2019年8月14日	ナーサン村聞き取り調査 ナーサン村の概要、土地所有権登録に必要な村が発行する書類の準備や村の法律問題について聞き取りを行った。 ルアンパバーン市公証局	移動 ルアンパバーン→ヴィエンチャン (QV106) 15:30-16:20

	ルアンパバーン市公証局が担当する公証実務の内容や県公証局との職務分担について聞き取りを行った。	
2019年8月15日	天然資源環境省法律局 法律局の役割について聞き取りをするとともに、2019年改正土地法の概要や民法典との関係、不動産担保登録制度についての聞き取りを行った。	天然資源環境省土地局 ラオス全体の土地使用权登録システム、担保登録システムについて聞き取りを行った。 公共事業運輸省 ラオス全体の車両登録システムについて聞き取りをするとともに、動産担保権登録の実態について聞き取りを行った。
2019年8月16日	財務省国家資産管理局動産担保登録事務所 動産担保登録システムの運用実態やオンラインでの登録方法、動産担保権の執行方法について聞き取りを行った。 ヴィエンチャン市公証局 ヴィエンチャン市公証局の公証業務について、聞き取りを行った。	最高裁判所裁判官との意見交換 ラオス全体での民事事件、家事事件の推移状況や判例公開の現状、最近問題となっている法実務について聞き取りを行った。
2019年8月17日	資料整理と翌週調査に向けた準備	資料整理と翌週調査に向けた準備
2019年8月18日	資料整理と翌週調査に向けた準備	資料整理と翌週調査に向けた準備
2019年8月19日	司法省公証局 司法省公証局の業務やヴィエンチャン市公証局との業務分担について聞き取りを行った。	首都天然資源環境局 (相手側都合により中止)
2019年8月20日	シームアン村聞き取り調査 シームアン村の概要や、土地使用权登録に必要な書類の発行、村内での法律問題について聞き取りを行った。	シーサタナー郡天然資源環境事務所 シーサタナー郡全体の土地使用权の登録状況や登録手続について聞き取りを行った。
2019年8月21日	民法典に関する現地セミナー (1)	民法典に関する現地セミナー (2)

2019年8月22日	民法典に関する現地セミナー (3)	民法典に関する現地セミナー (4)
2019年8月23日	民法典に関する現地セミナー (5)	民法典に関する現地セミナー (6)
2019年8月24日	帰国準備	帰国 ヴィエンチャン→バンコク (TG575) 20:30-21:35 バンコク→成田 (TG642) 23:55-7:40 (25日着)

	午前	午後
2019年11月21日	羽田→バンコク(NH877) 00:50-05:55 バンコク→ヴィエンチャン (WE572) 09:30-10:40	首都天然資源環境局 ヴィエンチャン首都全体の土地使用権の登録状況や登録プロセス、登記簿の管理状況について聞き取りを行った。
2019年11月22日	移動 ヴィエンチャン→パクセー (QV305) 08:00-09:15 チャンパサック県天然資源環境局 チャンパサック県の土地使用権の登録状況や登記手続、登記簿の管理について聞き取りを行った。	チャンパサック県司法局公証課 チャンパサック県司法公証課の業務について聞き取りを行った。 パクセー市天然資源環境事務所 パクセー市天然資源環境事務所の業務内容やチャンパサック県天然資源環境局との業務分担について聞き取りを行った。
2019年11月23日	資料整理・経済特区訪問準備	資料整理・経済特区訪問準備
2019年11月24日	パクセー・ジャパン経済特区聞き取り パクセー・ジャパン経済特区の業務内容や日系中小企業の進出状況、日系進出企業による土地使用権の取得状況について聞き取りをした。また、現地進出企業（アパレルメーカー）を見学した。	移動 パクセー→ヴィエンチャン (QV304) 17:45-19:00
2019年11月25日	ラオス開発銀行 (LDB) 不動産担保実務や抵当権を実行する場合の手続、土地使用権登録書の保管方法、二番抵当権の実態等について聞き取りをした。 シーサッタナ郡司法事務所公証課 シーサッタナ郡司法事務所公証課の業務内容やヴィエンチャン市公証課との職務分担について聞き取りをした。	天然資源環境省法律局／土地局意見交換 場所：ラオプラザホテル (May hall) 帰国 ヴィエンチャン→バンコク (PG940) 19:35-20:55 バンコク→羽田 22:50-6:30 (NH840) 26日着