

土地法（1992年）

一般的規定

第1条

政府が所有するカンボジア国内のあらゆる土地は、合意の下に政府が管理及び保護を行うものとする。政府は、1979年以前に存在した土地所有権を認めない。不動産所有権及び土地に関連するその他の権利は、本法律に準拠するものとする。

第2条

カンボジア国民は、土地を保有及び利用する完全な権限を有し、生活及び商売を目的として政府から提供された地所を相続する権限を有する。

第3条

政府は、土地の合法的生産物の保有、利用、取得の権利を土地の利用者に保証する。

私有地の侵害は禁止されているが、法律で規定されている場合で公共の利益が必要とする場合は、この限りではない。この場合、不動産所有者は、事前に公正で適切な補償を受ける権利を有する。

第4条

地下、地上、海底、海底面下にある鉱物資源及び文化的・歴史的遺産は、政府の所有物とする。

第5条

私権は、森林保護区、漁業保護区、鉱業用途の貯水地、文化的・歴史的遺産、僧院、密林、学校、公園、公共の丘、古い公共の建物、道路建設及び道路維持管理用保留地、鉄道、河川、海には、付与されない。

第一部 不動産所有権 第1章 不動産

第1節 不動産の種類

第6条

不動産とは、ある場所の定位置にある対象物をいい、性質によるものと、定着物によるものがある。自然の状態であって、不動産として法律で定義されるあらゆる可動物体は、法律で規定するとおり、不動産と称される。不動産に適用可能な権限も不動産とみなされる。

第7条

性質による不動産とは、土地、土台部分の上に建設された、もしくはコンクリート又は煉瓦を使用して建設された建物、移動させた場合、価値に相当な損失を生じる建物をいう。

第8条

定着物による不動産とは、性質上は移動可能でありながら、不動産の付属物に属するため、不動産とみなされる対象物をいう。これらは不動産に付随するものとし、以下のものがある。

- 収穫前の、又は土地から切り離せないようなあらゆる種類の森林生産物、実がなっている樹木など、不動産の生産物。畜産用、販売用、輸送用、競技用、農耕用に飼育された動物、自動車、器具、道具、装置、肥料、種子、苗木など、農業・工業・商業用資金を事業に利用する際に有益なもの。
- 性質による不動産の一部となる生産物で、排水路、大きな鏡、彫像、壁や天井に取り付けられた照明器具、掲示板など、動産にするために不動産から切り離した場合、それらがそれまで支えてきた不動産のあらかじめ確立されている秩序、有益性、落ち着き、美しさを破壊することになるもの。

第9条

法律で規定する不動産とは、たとえ運搬可能なものであっても、法律が性質による不動産に分類する対象物をいう。このような不動産には、積載容量 30 トンを超える船舶、同容量の浮動家屋、不動産に対する担保権がある。

第10条

不動産及びその不動産に対する担保権は、単独の個人、もしくは分離できない 1 つの不動産又は権利をそれぞれ共有している複数の個人が非公式に所有する場合もある。集団の中の 1 つのグループ又は集団全員が所有する共同不動産であることもある。

「私有不動産」と呼ばれる第一類の不動産は、各人の私的個人所有権とみなされるものとする。「共有不動産」と呼ばれる第二類の不動産は、公的共有財産とみなされるものとする。

上記のすべての場合、私個人又は共同体は、下記に列挙する不動産上にある不動産に対する権利を有するものとし、それ以外のいかなる権利も法律で認められない。

1. 所有権
2. 一時的保有権
3. 土地を耕作する権限
4. 独占販売権
5. 用益権
6. 利用・滞留権
7. 地役権
8. 不動産に対する担保付ローン
9. 抵当権

土地を耕作する権限に関する権利及び独占販売権に関する権利は、別個の法律において取り扱われる。

第 11 条

用益権，利用・滞留権，地役権は，所有権者の権利に影響を与える場合がある。上記権利は，個人的で計画的な合意又は法律の順守を理由として，所有権の独占権を取り去るものである。所有権の分割に関して第 III 部で言及する上記 3 つの権利は，担保付負債とはみなされない。

不動産に対する担保付ローンは，自己の不動産を心変わりに対抗する保証対象にしている不動産所有権者が行った約束を保護するため，担保付債務とみなされる。所有権者は，担保を持つ貸主の利益のために義務を履行するものとする。

第 2 節 不動産と不動産所有権者の関係

第 12 条

法律で承認されている不動産所有権者は，天然産物及び資本所得となる不動産に関するあらゆる利益を得る。天然産物とは，土地又は家畜から得られる産物をいう。適格者は，その産物を自然の状態を受領するものとする。資本所得とは，資本及び賃料・利息の産物をいう。適格者は，その産物を現金を受領するものとする。

第 13 条

一般人は，自己の不動産及び権利を私個人として自由に整理することができ，その作業を実施する前に口述するだけでよい。ただし，一般人は，正規法の規定も尊重するものとする。

第 14 条

保有を管理するため，不動産を所有する共同体は，法人と称される個人としてもみなされるものとし，このような法人は，共同体の構成員の人格とは異なる人格を有し，あらゆる権限の享受を代表して行うものとする。

公有又は私有であるかにかかわらず，不動産を管理・運営するため，共同体は，個別の法律の対象となるものとする。

第 15 条

社会的考慮により，公共の利益にかなうようにするために自然の状態での保存が義務付けられた不動産は，国家共同体に属する公有不動産とみなされるものとする。上述の性質を有する不動産は，例外なく売却することができない。

第 16 条

上述の通り，一般的には社会に利益をもたらさず，他者が各々で所有できる不動産は，共同体の私有不動産とみなされるものとする。

第 17 条

公有財産となっているいかなる不動産も，社会に利益をもたらさなくなった場合，土地耕作法又は独占販売権に基づいて私有不動産となり，売却不可の不動産ではなくなる。

第 18 条

空閑地となっており、所有者のいない不動産、相続人のいない故人が所有する不動産、放棄された遺産は、政府の私有財産となるものとする。

5年経過後、未登記不動産は、生産性の有無にかかわらず、政府の私有財産とみなされるものとする。

5年以内に遅れずに、資産税、不動産税、賃料について政府が定める金額を納められなかった所有者の登記済不動産で、かつ、所有者が放棄したことを誰かが報告した不動産は、政府の私有財産となるものとする。

第2章 所有権

第19条

所有権は、不動産を完全に独占的に管理する権利であるが、法律で禁じられていないことを条件とする。

土地所有権は、宅地についてのみ取得できる。

市町村の住宅地区に位置する土地には、個別の法律が適用されるものとする。

第20条

いかなる者も、その所有権を強制的に移転させることは、公共の利益に必要で、所有権者に適切で正当な補償金が支払われた場合でない限り、強制されないものとする。

第21条

所有権者は、その不動産、及び性質による、又は設定による不動産のいずれかに起因するあらゆるものに関する全権利を有する。上記権利は、獲得権と称される。

第1節 物件に起因する獲得権

第22条

獲得権によると、その土地からの天然資源、資本所得、畜産による品種は、その土地の所有権者の所有物とする。

第23条

所有権者が労務費や種代を第三者に支払った場合でない限り、自己の不動産から得た生産物は、所有権者の所有物とする。

第2節 土地に固定された物件及び連結物件の獲得権

第24条

物件から生じた、あるいは物件と連結されたいかなる物もその物体の所有権者の所有物とする。

第25条

土地所有権とは、その土地の接地面及び下部の所有権をいう。所有権者は、法令によりできない場合を除き、自己が思うとおりにその土地に作物を栽培し、建物を

建てることができる。

第26条

その土地の上、又は土地内で作られた建物、作物、その他の工作物は、他者の所有物であることを示す証拠がない限り、所有権者の資金で作られた物件であると判断されるものとする。

第27条

建物が建設され、所有権者自身が所有していない機器を使って工事が行われた土地の所有権者は、その機器の所有者に機器の費用を支払うものとする。所有権者は、損害を支払うという罰則が科される場合があるが、機器の所有者は、作られた工作物を取得する権利を有していない。

第28条

第三者が自己の機器を使って作物、建物、工作物を作った場合、所有権者は、それらを保持する、又はその第三者にそれらを撤去させる権利を有するものとする。所有権者が作物及び建物を撤去させる場合、栽培又は建設を実行した者は、自己の費用負担でそれらを運び出し、いかなる損害賠償も請求することができない。当該第三者は、その撤去によって土地所有権者になんらかの損害が生じた場合、所有権者に補償金を支払うという罰を受ける場合もある。

所有権者が既に作成されている作物及び工作物を保持することを望む場合、その土地の価値の将来的な増減を考慮せずに、労務費及び機器費用を支払うものとする。ただし、裁判所が、誠意からその第三者に罰則を科すことなく、既に作成された作物、建物、工作物をその第三者から取り上げることを命じた場合、所有権者は、樹木や建物を撤去させることができないが、機器費用及び労務費を支払うか、その土地の価値の増加分に相当する金額を支払うかを選択することができる。

第29条

大規模な川堤又は小規模な川原から徐々に生じた沈泥は、沖積土として認定することができる。

沖積土は、船舶及びいかだで接近可能又は不可能な水辺にある土地の所有権者の所有物とする、ただし、接近可能な場合、所有権者は、法規に従って水路又は岸壁を保持するものとする。

第30条

河川のある一方の側から知らないうちに少しずつ河川のもう一方の側へ水流によって運ばれて堆積した沖積土は、その沖積土ができた河岸の所有権者の所有物とする。さらに、その河川の反対側の所有権者は、水流が運んだ土地の損失分を請求することができない。上記の法規は、水の移動でできた海の沖積土には適用されない。

第31条

船舶による接近が可能か不可能かにかかわらず、大規模又は小規模の河川において、河岸の一方の側から大きな一塊の土地を剥離し、下流の河岸又は反対側の河岸に堆積させるような洪水が発生した場合、土地を失った所有権者は、当該年内に取り戻す請求を行うことができる。1年を経過すると、沖積土が堆積している土地の

所有権者がまだその土地を保有していない場合を除き、請求は、有効とはみなされない。

第32条

島及び小島，ならびに河岸の小川から生じた土地で，通路として使用でき，船舶又はいかだで航行可能なものは，現行の法規に基づいて政府の所有物とする。

第33条

島及び小島，ならびに河岸の小川から生じた土地で，通路として使用できるが，船舶又はいかだで航行不能なものは，その島ができた小川の岸側の河岸に土地を所有する所有権者の所有物とする。その島が一方の岸に偏ってできたものでない場合，その島は，川の中央を境界線として河岸両側の所有権者の所有物とする。

第34条

河川に河岸の土地を所有している所有権者の土地を横断して取り囲む新たな流れができ，土地の一部が小島になった場合，その所有権者は，その小島が船舶及びいかだで航行可能な河川又は小川の中にできたものであっても，その小島に対する権利も有するものとする。

第35条

船舶又はいかだで航行可能であり，古い流路を放棄して新たな流路に流れ込んだ河川又は小川の場合，河岸の所有権者らは，陸地になった古い流路を取り戻すことができる。各所有権者は，河川の中央にある境界線までの土地の権利を有するものとする。その古い流路の価格は，その場所の州・市裁判所が定めるものとする。裁判所は，州当局又は各利害関係者の要求に応じて，仲裁人に価格を見積もるよう命じる。

河岸の土地の所有権者が仲裁人の設定した価格を支払いたくない場合，州当局は，その古い流路を一般の競売にかけるものとする。競売による収益はその古い流路を所有する所有権者らの間で，面積及びその損害の種類に応じて分配するものとする。

第3章 共同所有権

第36条

いかなる共同所有権者も，所有権者としての権利を同時に行使することができ，各人は，設備の金額ではなく，不動産の割合に応じてのみ所有権の一部を有する。この場合，所有権者全員が「不可分の」共同借地権のもとに置かれる。

第37条

各部分的所有権は，同等と判断されるものとする。各共同所有権者は，所有権者としての権利及び責任を有しているため，各部分的所有権をそれぞれ売却したり，抵当に入れたりすることができ，融資者は，それを担保付債務として利用することができる。

第38条

共同所有権者は、別の取り決めがない限り、共同で所有権を実施する。過半数がこれと異なる判断を下した場合でない限り、各共同所有権者は、義務を負い、修繕、保守管理の実施、作物の栽培などに対する標準的な責任を負うものとする。作物の種類変更や重大な修繕など、上記よりも重要性のあるその他の作業についても、共同所有者は、現在の共同所有者が所有する部分全体の合計額がその不動産の価値の半分以上であれば、決定することができる。

第 39 条

各共同所有権者は、共有不動産の管理及び保護を行うことができる。各人は、他者の権利の限界までその不動産に依存し、利用できるものとする。売却、担保権の設定、不動産の運営機能の変更については、この件に関する個別の手順を策定するという意見に全員が合意している場合を除き、全共同所有権者の全員一致による合意が必要である。

第 40 条

保守管理費用、不動産税、共同所有権者又は設備自体に由来するその他の費用は、本規定と異なる決定がない限り、共同所有権者が案分して支払うものとする。

支払うべき金額以上を支払った者がいた場合、その者は、その他の共同所有権者からそれぞれの所有部分に応じて超過支払分を請求することができる。

第 41 条

共同借地権に関して締結された契約がない場合、又は不動産を永久に保持する意図がない場合、各共同所有権者は、強制的にその不動産を分割する権利を有する。

第 42 条

いかなる者も、誰かに共同借地権を保持するよう強要することはできず、いかなる場合でも、各共同所有権者は、不動産の分割を主導することができない。

共同所有権者は、契約が更新されない限り、最高 5 年までの期間、共同借地権における各所有分をすべて保持することができる。

第 43 条

共同所有権は、その不動産が元の形のまま分割され、全借地人の合意又は競売によって売却された時点で解除される。収益は、しかるべく分割されるか、あるいはグループの 1 人以上の者が自らその他の部分も占有するものとする。

分割方法に合意できない場合、共同所有権者は、元の形のままでの不動産分割を求める申し立てを裁判所に行うものとし、その対象が価値を著しく喪失しているために分割不能である場合、裁判所は、その不可分の対象を競売にかけるか、共同所有権者に売却するよう命じることができる。

第 44 条

永久的で、分割後も存続する共同借地権として、具体的には以下のものがある。

1. 宗教専用の土地及び建物
2. 陸上道路、水路など他の公共の利益にあたる土地の一部

第 4 章

共有権

第45条

柵又は壁について言及する場合の「不可分性」という語は共有権を意味する。

第1節 壁共有権

第46条

壁の修繕及び建設は、各自が権利を有する割合に応じて、その不動産に所有権を有する者の義務とする。

共有権を放棄する場合、共同借地権者は、共有権下にある壁が自己の住居を支えるものでない場合、保守管理費又は壁再建費用を支払うことをやめることができる。

第47条

各共同借地権者は、他の借地権者の承諾なく、共有壁に穴を開ける、もしくは壁の封鎖又は支えとしての利用を目的とした行為を行うことはできず、あるいは借地権者の一人が承諾せず、他者による権利濫用から自己の作業を保護するために監督してもらい仲裁人の立会いを要求しなかった場合も行ってはならない。

第48条

複数の壁をつなぐ全共同借地権者は、壁共有権を設定したい壁の費用の半分又は一部、ならびに壁が構築される土地の費用を壁の所有権者に支払うことにより、全体又は一部に対する壁共有権を設定するものとする。

第49条

共同借地権者は、5cm 残して壁部分に埋め込む横木、根太、梁を設置することにより、共有壁に付随する壁を建設することができるが、この工事は、他の借地権者の権利を侵害してはならない。他の借地権者も、今後同じ場所に自分の側から建設する場合、横木、根太、梁をその壁の半分の所までに設置するよう求めるものとする。

第50条

共同借地権者は、共有壁を高くすることができるが、元の高さよりも高くなるよう自己が建設した部分に対する工事費、労務費、保守管理費、高さと価格に起因する適正な補償金を含め、自己の費用負担において行う。

第51条

共有壁に追加の高さ分の重量を支える十分な強度がない場合、壁を高くしようとする共同借地権者が壁を破壊し、新しい壁を再建するものとする。その者が全費用を支払うものとする。元の厚さよりも厚くなった分の壁は、自己の土地に建設するものとする。

第52条

壁の追加部分の建設に寄与しなかったが、共有壁として使用しようとする反対側の別の共同借地権者は、工事の総費用の半額及び増えた分の壁の厚さが占める土地

の費用の半額を支払うものとする。

第2節 共有溝・柵・堤

第53条

溝、柵、堤があるかどうかにかかわらず、共有壁は、共有権者が保守管理費を支払って管理するものとするが、共有権者のうち保守管理の支払いを拒否したい者は、壁共有権の資格を放棄することにより拒否できる。ただし、その溝又は堤が通常、排水路として使用されている場合、共有権者は、自己の共有権を放棄してはならない。

第54条

共有権が設定されていない溝又は柵又は堤に隣接する土地の共有権者は、当該溝又は柵又は堤の所有者に共有権を強要してはならない。

第55条

全共有権者の各人は、柵を破壊して、自己の土地の境界線上まで取り去ることができるが、境界線上に再び柵を設置するものとする。

共有溝又は共有堤が壁のみである場合、共有権者は、上述と同様のことを行うことができる。

第5章 僧院不動産

第56条

僧院不動産とは、宗教団体の不動産をいう。いかなる場合においても、これを売却してはならず、期間を設定することもできない。

第57条

僧院不動産は、賃貸又は交換することができる。賃料及び交換による収入は、宗教活動にのみ使用するものとする。

第58条

僧院不動産の管理は、仏教徒社会の務めである。宗教団体は、アチャー、つまりその不動産について不満がある場合に裁判所に訴える権利を有する代表者を任命する。

第6章 所有権の取得及び不動産所有権の移転

第59条

いかなる者も、相続及び契約により所有権を取得し、別の者に移譲することができる。さらに、いかなる者も、不動産所有権登記簿に既に登記されている土地の利用目的を変更することにより、一時的保有を所有権に転換することができる。

第60条

関係不動産について、所有権移転文書、又は一時的保有及び担保付権利は、その文書が真正な書式に則っており、不動産登記簿にも登記されている場合、第三者に対して合法となる。

第二部 一時保有

第 61 条

一時保有とは、不動産を独占的に保有し、所有者同様、その不動産に対するあらゆる措置を遂行する行為を意味する状態をいう。

第 62 条

一時保有権者が暴力を行使せずに一時的保有を維持し、中断や不正がない状態で、一般に周知しながら誠実にそれを維持する努力を行う場合、その一時保有権は、一時保有権者に法的効力を持たせることができる。

第 63 条

暴力で獲得した一時保有権は、合法とはみなされない。ただし、不正な第三者に対して一時保有権をめぐる争いとなった際に暴力を行使した場合、その暴力は、最初に平和的に獲得した者の一時保有権に影響を与えない。

第 64 条

一時保有権者は、誠実に保有するものとする。つまり、自己の保有している不動産に対して権利を有する第三者がいることを認識していないことを意味する。

第 65 条

一時保有権者は、公に不動産を保有するものとする。つまり、それを隠すことなく保有することを意味する。その不動産に対して自己の権利を主張しようとするいかなる者も、そのことを知る、又は確かめることができる。

第 66 条

不動産に関する一般向けの通知内容は、以下の通りとする。

1. 一時保有権者はその不動産に対して管轄権を有する町又はサンカットの長に自己の保有権を請求していること。
2. 一時保有権者は定期的に地租を支払っていること。

第 67 条

請求には土地の面積、種類、境界線を記載するものとする。町又はサンカットの長は、請求全体を謄本の形にして署名するものとする。登記簿謄本に既に登記している者がいる場合、一時保有者は、請求を申し立てることができない。

第 68 条

一時保有権を継続的に保有し、一時的な保有を維持するものとする。つまり、期間中に放棄することなく、その不動産自体のプロセスと対照をなすような他のことも通常どおり規則的に行うことを意味する。

第 69 条

非継続的又は継続的保有を行っている不動産の処分は、裁判所の意見に委ねるものとする。裁判所は、不動産の種類を調べ、判決にそれを記載するものとする。

第 70 条

肥沃にする目的で低収量の土壌を保持する行為は、放棄とみなすことができない。期間内に上記の状態で一時的保有権を保有するやり方は、継続的保有を行っているものとみなされる。

第 71 条

一時保有権者は、一時保有権を不正に保有してはならず、自己又は他のいかなる者のいずれによる保有であっても行ってもならない。唯一の一時保有権者として自分自身のために保有しているのであって、他のいかなる特権によるものではないことを示すものとする。

第 72 条

一時保有権を何者かが獲得した場合、その者は、合法的な一時保有権者とみなされる。いかなる場合でも、一時保有に関する権利を主張する者は、自己の権利の証拠を速やかに見つけるものとする。

第 73 条

一時保有権者は、遺言の有無を問わず、相続により、もしくは契約により、他者に権利の一部又は全部を移譲することができる。一時保有の移譲書類は、真正な書式で作成するものとする。

第 74 条

不動産の問題において、一時保有権者が平和的に、誠実に、公然と、不明確性のない状態で 5 年間土地を確保し、その土地が登記簿に記録がないまま使用されず、誰の所有物でもない場合、その一時保有権者は、その土地の合法的所有権者となるものとする。

第 75 条

一時的不動産保有の権利は、その不動産が所有権登記簿に登録された後、所有権となる。

第 76 条

一時保有権者が 3 年間放置した土地は、政府の私有領土となるものとする。

第三部 所有権分割

第 77 条

ある者が所有しており、その恩恵を受ける別の者に引き渡された不動産を「分割」という。

上記分割後に残され、所有者が取得した権利は、用益権のない所有権という。

第1章 用益権

第78条

用益権とは、不動産から利益を得る権利を有する者の生存期間を超えない期間において不動産から得られる生産物で、別の者の所有物となるようなものの利益を指す。

第79条

用益権は、法律又は契約の結果として設定される場合がある。用益権は、期限付又は無期限、あるいは何らかの期限又は条件を付けて設定することができる。

用益権に関する契約は、証拠として使用することができる。両当事者間においても、書面による認証行為を行うものとする。その行為は、不動産登記簿又は不動産一時保有登記簿に登録された後のみ、第三者に対して公文書として使用することができる。これは、不動産所有権にのみ関連することである。

第1節 用益権者

第80条

用益権者には、天然産物又は資本所得として得られるいずれの収穫物であっても、用益権が設定されている不動産から得られるものの利益を得る権利を有する。

第81条

用益権の取得時にその土地で産出されたいかなる天然収穫物も、用益権者の利益となる。用益権の終了時にその土地で産出されたいかなる天然収穫物も、用益権を持たない所有権者の利益となる。既に実施されている耕作、栽培、収穫のいかなる費用についても、所有権者は、請求を負わないものとする。ただし、賃貸又は労働交換が行われた場合、用益権の取得時においても終了時においても自己の利益を失うことはない。

第82条

資本所得は、用益権期間に応じて用益権者の利益となるものとする。

第83条

用益権者は、自力で不動産の生産物から利益を得る、もしくは誰かに不動産を賃貸する、あるいは有償又は無償で別の者にその生産物の権利を譲渡することができる。

賃貸又は労働交換の契約は、3年を超えてはならない。契約を延長する場合、新たな契約は、用益権の終了日までの1年以内に行うものとする。

第84条

用益権者は、用益権により入手した土壌に堆積した肥沃な沖積層の恩恵を受けるものとする。

第 85 条

用益権者は、あらゆる地役権を行使でき、一般的に所有者が行使できるあらゆる権利も行使できる。

第 86 条

用益権者は、所有者と同じように用益権により入手した土地周辺にある採石場を獲得することができる。

第 87 条

用益権を持たない所有者は、用益権者の権利を損なうような行為を行うことができない。

用益権者は、用益権期間中に自己が行った不動産の改善について、その工事の結果として不動産の価値が増大した場合でも、用益権の終了後にいかなる補償も請求することができない。ただし、用益権者がその場所に家屋を建設した場合、その用益権者又はその相続人は、他者に第 28 条の規定を順守するよう求めることができる。

用益権者がその場所に建設した家屋を鏡、写真、その他の装飾品で装飾した場合、その用益権者又はその相続人は、それらを撤去することを選択することができるが、その場所を元の状態に再配置するものとする。

第 2 節 用益権者の義務

第 88 条

用益権者は、当時の状態で不動産を受領するものとするが、使用前に、所有権者の立ち会いのもと、その場所の実態について町又はサンカットの長のチェックを受けるものとする。

第 89 条

不動産の使用前に、用益権者は、自分が行う使用が世帯主として自己の利益に最善の結果をもたらすことを保証してくれる人物を見つけるものとする。つまり、用益権者は、自分が所有権者である場合と同様、所有権者の利益を追求して、着実に生産物から利益を得るものとする。

未成年の子供の用益権者となっている父親又は母親は、保証人を必要としない。死亡した夫又は妻の用益権者となっている生存配偶者も、保証人を必要としない。

第 90 条

用益権者が保証人を見つけられない場合で、賃貸契約をした土地及び家屋の場合、その不動産は、賃貸に出されるか、仮差押により管理されるものとし、管理人が受領した収穫物は、全経費を差し引いて、残りの収穫物が用益権者に渡されるものとする。

第 91 条

用益権者が保証人を見つけるのが遅れた場合でも、権利を有する収穫物を自ら失うことはないものとする。上記収穫物は、用益権の開始以降、用益権者の利益となるものとする。

第92条

用益権者は、維持補修に責任を負うものとし、大規模な修繕は用益権を持たない所有者が責任を負うものとする。ただし、用益権の開始後、用益権者の側での保守管理が不十分であったために損傷を生じた場合、用益権者がその修繕の責任を負うものとする。

第93条

大規模な修繕とは、大きな壁及び屋根材の修理、屋根横木の取替、根太の取替え、全面的な屋根葺き、壁修復、全面的柵設置をいう。それ以外の修繕は、維持補修とみなされる。

第94条

老朽化又は不可抗力による破壊については、用益権を持たない所有者も用益権者も、再建を強要されないものとする。ただし、用益権を持たない所有者又は用益権者が不動産を抵当に入れている場合、用益権を持たない所有者又は用益権者は、その不動産の再建又は修繕のために抵当からお金を要求することができる。

第95条

収穫物から利益を受ける一方で、用益権者は、税金、手数料、保険料などの不動産の年間費用を負担するものとする。以前はその不動産の収穫物の費用も含まれていた。

また、用益権者は、自己の用益権下にある不動産の契約を履行及び更新する責任を負うものとする。これは、用益権開始時における現行の契約、又は用益権を持たない所有者が将来加入することを要求する契約のいずれかを指す。

第96条

用益権者と用益権を持たない所有者が共有する用益権期間内の所有権に関する責任には、以下のものがある。

- 用益権を持たない所有者は、上記の支払いを負い、用益権者は用益権を持たない所有者に利益を払い戻すものとする。
- 用益権者は預かり金を支払い、収穫物から利益を得ることができなくなった時点で払い戻しを要求する。

第97条

用益権下にある不動産の使用に関連する訴訟が起こった場合、用益権者は、支払いを負うとしても、法廷費用及び法的罰金のみとする。

第98条

用益権期間中、用益権を持たない所有者の権利に反する悪意のある第三者が存在する場合、用益権者は、所有者に報告するものとする。報告せず、用益権を持たない所有者に影響を与える場合、用益権者は、自身が負わせた損害を負担し、払い戻す責任を負うものとする。

第3節 用益権の終了

第 99 条

用益権は、以下の時点で終了するものとする。

1. 用益権者の死亡時
2. 契約書に規定する期限又は期間の終了時
3. 用益権者が収穫物から利益を得ることがなくなった時点
4. 用益権下にある不動産が完全に破壊された時点

第 100 条

裁判所は、用益権者が不動産を不正に使用し、保守管理を行わずに腐食させたことについて用益権を持たない所有権者が提訴した場合、用益権者の権利を減じる。

この場合、用益権者の債権者は、介入する権利を有する。債権者は、損傷部分の修繕を要求し、かつ、将来的保証も要求することができる。

状況の深刻度に基づいて、裁判官は、用益権を打ち切るか、もしくは用益権を持たない所有権者へ不動産を返還するよう命じることができる。ただし、所有権者は、用益権の期限まで用益権者又は用益権者の適格者に毎年金員を支払う。

第 101 条

用益権を持たない所有者が用益権下にある不動産を売却したという事実は、用益権者の状況に変化を与えない。用益権者は、不動産の収穫物から利益を得る権利を明確に拒否しない限り、引き続きその権利を有する。

第 102 条

用益権の利益を拒否した後、用益権者が債権者の権利に対して不正に損害をもたらそうとした場合、債権者は、用益権相続の場合を除き、用益権者の拒否を無効にするよう提訴することができる。

第 103 条

用益権者の権利は、不動産が完全に破壊された時点で終了する。部分的に損傷を受けた場合、用益権者は、損傷を受けていない部分から利益を得る権利を有するものとする。

第 104 条

用益権として使用されている建物があり、それが完全に破壊されている場合、用益権者は、その土地及びその建築物に留まる権利を有していない。

破壊された用益権下にある建物が不動産に含まれている場合、他の理由がない限り、本法律第 94 条の最終処分がこれら 2 つの場合に適用されるものとする。

第 105 条

一時保有は、その権利の枠組み内においてのみ用益権処分に適用することができる。

第 2 章 使用権及び滞在権

第 106 条

使用権とは、受益者自身及びその家族の要求を満たすために妥当な利益を不動産から取得できるようにする権利をいう。

滞在権とは、受益者自身及びその家族用の住居に滞在するために適正な場所を保有できるようにする権利をいう。

上記の使用・滞在権という 2 つの権利は、この種の受益者が将来、結婚した場合や子供をもうけた場合でも有することができる。

第 107 条

用益権及び使用・滞在権の設定及び解除は、同じ方法で行われる。

あらゆる使用者の権利は、認証行為によって決定し、合意を記録するものとし、認証行為が行われなかった場合、以下の処分に従うものとする。

第 108 条

使用・滞在権を有する受益者は、本法律第 88 条、第 89 条、第 91 条、第 95 条、第 97 条、第 98 条に記載の義務を順守するものとする。

第 109 条

受益者は、自己の権利をいかなる者にも移譲又は貸与することができない。

第 110 条

使用者が収穫物の全利益を取得する場合、もしくは住居全体を占有する場合、当該使用者は、用益権者と同様、植栽、修繕、保守管理、税金、保険の費用を納めるものとする。使用者が収穫物の一部から利益を得る場合、もしくは住居の一部を占有する場合、使用又は滞在する部分に応じて、上記費用を案分負担するものとする。

第 3 章 地役権

第 111 条

土地の地役権とは、土壤を使用する別の所有権者が所有する土壤使用地又は上位地と称される別の土地のために、承役地又は下位地と称される土地に課される負担をいう。

第 112 条

性質又は法律又は契約による地役権など、現状に応じた様々な種類の地役権がある。

第 1 節 性質による地役権

第 113 条

下位地は、上位地から流れてくる天然水を受けるものとする。下位地の所有権者は、道路、堤防、堰堤、その他の工作物を建設して、その水の流れをせき止めることはできない。

第 114 条

上記土地の所有権者は、上記の処分を侵害することなく、雨水及び自己の土地を横切って流れる水を保持する権利を有する。

第 115 条

水位レベルの土地を所有する所有権者は、その水を隣接地へ流すことができる。また、その他の隣接地の所有権者も、誰かの農業上の必要性を満たすため、その水を他の土地に自由に流すことができる。

第 2 節 法律による地役権

第 116 条

法律による地役権には、公益に資する地役権と私益に資する地役権の二種類がある。

第 117 条

公益に資する法律による地役権は、土地の所有権者が順守すべき特別な法律又は規制に由来する。

第 118 条

私益に資する法律による地役権とは、隣接地の所有権者の権利を侵害することなく、各所有者の権利によって自己の土地においてどのようなことでも行えるようにする制限を設定した法律の処分をいう。

第 119 条

所有権者は、距離を決定する個別の規制を順守し、隣人を動揺させる可能性がある工事に起因する危険の警告を事前に行うものとする。その工事とは、ドリルをかける、掘削する、穴を開ける、自己の所有地に隣人の健康に危険をもたらしかねない化学物質を含み、かつ悪臭を放つ泥を積み上げるなどがある。

第 120 条

各所有権者は、隣接地に面して 2 メートルに満たない距離の場合、戸に穴を開けてはならず、もしくは同じ形の窓、バルコニー、張り出しを作ってはならない。

第 121 条

所有権者は、境界線から 2 メートルに満たない距離にある隣接地の境界線近くに、2 メートルを越える高さの樹木、生垣、灌木を植えることはできず、隣人の要請に応じて速やかに撤去しなくてはならない。

第 122 条

閉塞していて、公道から死角となる道路沿いにある土地、あるいはその通路が農業開発又は工業開発を行うには狭すぎる土地の所有権者は、隣人の土地上に通路を求めることができる。ただし、その所有権者が通路の開通によって発生した損害に見合う補償金を支払うことを条件とする。

第 123 条

通路は、その閉塞区画から公道までの最短距離を取って、適切に開通させるものとする。

上記にかかわらず、当該通路は、通路の開通を受諾した所有権者に対する損害がより少なく済むような場所に開通させるものとする。

第 124 条

閉塞地が売買目的又は契約の規定による分割の結果として閉ざされている場合、通路は、残りの分割地又は契約の対象となっている他の土地に設置するものとする。ただし、上記土地に設置した通路が不十分である場合、第 122 条の規定が適用されるものとする。

第 125 条

自己の土地を灌漑するために権利を有する水を使用する必要に迫られた所有権者は、中継地に水路の開通を求めることができる。ただし、その者は、中継地の所有権者の利益について賠償責任を負うものとする。

第 126 条

上記所有権者は、自己の土地を灌漑するために水路から得た水を下位地へ排出することも要求できるが、必ず賠償責任を負うものとする。

第 127 条

全体もしくは部分的に氾濫した土地の所有者は、他人の土地を使うことによって、共同水管、水道、又はその他の方法を使って土地から排水を出す必要がある場合には、上記と同じようにすることができる。

第 128 条

自己の土地を灌漑するために水を利用しようとする川岸の所有権者は、対岸の土地に灌漑を確立するのに必要な建造手段又は人為工作物を調達することができるが、必ず賠償責任を負うものとする。

第 129 条

建造物の構築が要求されている土地の所有権者は、いつでも堰堤の共有使用を求めることができるが、その設置及び保守管理にかかる費用の半分を負担しなくてはならない。土地の使用に対しては、いかなる補償金も支払われない。既に支払われている場合、その補償金は償還しなくてはならない。

第 3 節 人道的地役権

第 130 条

法律は、あらゆる所有権者が他の土地の所有権者を受益者として、それら受益者にとって適切と思われるあらゆる地役権を自己の土地に設定することを許可している。ただし、上記地役権は、要役地の使用に真に有益で、さらにはいかなる社会的秩序にも違反しないものであることを条件とする。そのように設定された地役権の行使及び適用範囲は、地役権設定の証拠として保管すべき証書に明記するものとする。

る。地役権が無い場合、以下の規定に従うものとする。

第 131 条

人道的に設定されたあらゆる地役権は、証明書によってのみ合法的に取得するものとし、地籍登記簿への登記後は第三者による異議を受け付けない。その後、承役地が要役地と関連づけられている場合、もしくは 2 人の土地所有権者の間で関係が成立している場合でも、その 2 人の所有権者のうちの 1 人がその地役権が残ることを譲渡書類に明記しないまま譲渡した場合には、上記の関係は存在しないものとされる。

第 132 条

地役権を設定したいかなる者も、それを使用する必要があるあらゆることに承諾したものとみなされる。湧水から水を引く地役権は、それを取り囲む土地の通行権の意味も必然的に含んでいる。

第 133 条

要役地の所有権者は、その土地を利用し、自己に提供された地役権を保存するため、承役地に必要な工事を行う権利を有する。

第 134 条

上記地役権の行使及び維持に必要なあらゆる工事は、別段の合意がない限り、要役地の所有権者の費用負担とする。

第 135 条

承役地の所有権者が費用を負担した場合、その者は、地役権を有する自己の土地の割当部分を要役地の所有権者に明け渡す費用を免れることができる。

第 136 条

要役地が分割されたばかりである場合、その地役権は、各分割地に対して設定されるべきであるが、承役地としての条件の負担が追加される場合に限る。そのため、例えば、その分割地が地役権又は通路に影響を与える場合、各区画の所有権者は、以前あった場所と同じ場所の通路を使用するものとする。

第 137 条

承役地の所有権者は、地役権の行使を制限する傾向にあること、又はより不便にするようなことは、いかなることも行うことができない。そのため、場所を変更することも、本来配置されていた場所とは違う場所に地役権を移動させることもできない。一方で、有利な修繕を行うことを回避して元の場所を維持する方が承役地の所有権者にとって地役権の費用が高くつく場合、承役地の所有権者は、代替地として便利な場所を要役地の所有権者に提供することができ、要役地の所有権者は、それを拒否することができない。

第 138 条

要役地の所有権者側も、証書に明記された制限の範囲内に限り、地役権を行使することができるが、承役地及び要役地のいずれにおいても、従前の状態を悪化させ

る可能性のある変更を行うことはできない。

第4節 地役権の抹消方法

第139条

地役権は、以下の理由により抹消される。

1. 地役権を設定した権利の消滅
2. 一所有権者が単独で所有する要役地と承役地の統合
3. 地役権が設定された土地の完全な破壊

第140条

上記地役権に関するあらゆる規定は、一時保有権にも適用可能である。

第四部 不動産担保付き取引

第141条

債権者は、以下に示す債務保証の2つの方法によって債務者が借金の保証とした不動産に対する権利を有する。

1. 不動産担保ローン
2. 抵当

第1章 不動産担保

第142条

担保とは、債務者自身又は第三者が債権者に対して、その他の債権者よりも特権的かつ優先的に担保された不動産の価格で返済を受ける権利を付与することにより、自己が債務の支払いを行うことを保証する目的で特定の不動産について締結する契約をいう。

第143条

不動産担保は、認証契約書の形態で締結するものとする。

第144条

原則として、本契約は、その不動産に対して管轄権を有する町又はサンカットの人民委員会の委員長の認証を受けなくてはならない。複数の不動産が1つの債務を保証する場合、当該契約は、それらの不動産が位置する町又はサンカットの人民委員会の委員長の認証を受けるものとする。本契約は、不動産を管理する郡・区の人民委員会の委員長の認証も受けるものとする。

第145条

不動産担保の契約は、速やかに関係土地事務所に提出して印をもらうものとする。州当局の認証を受けた後、契約書のコピーは、登記及び保管のため地籍局に回付されるものとする。

第 146 条

不動産担保は、提供された不動産の状況に応じて、上記第 145 条に記載する通り、その担保が不動産登記簿に記録された場合のみ、法律に基づいて適切に設定されたものとみなされ、第三者は異議を唱えることができない。

この周知の不履行は、担保付債務の欠格原因となり、債務者には借金の返済の請求権しか残らない。

利子を生む融資に関するものなどのような訴訟事件には、いずれも出訴期限がある。この出訴期限は、5 年以内とする。

第 147 条

同一の不動産は、単独の債務者又は複数の共同債務者の利益となる融資担保を構成することができる。

第 148 条

債務者による債権者への不動産の有効な付託は、義務付けられていない。不動産の証書の付託のみでよい。

第 149 条

不動産の付託又は不付託は、担保契約書に明示的に記すものとする。当初付託があったが、のちに不付託となった場合、あるいはその逆の場合も同様で、本変更の記述は、契約書の裏側にも記載するものとする。

第 150 条

不動産の有効な付託があった場合、担保不動産は、債務者が債務を履行し次第、適時に債務者に返還するものとする。支払日が指定されている場合は、本契約の締結日より、あるいはその契約書でそれ以降となっている場合、その指定支払日より起算して 10 年以内とする。債権者が未払額の請求を申し立てていない場合、その債権者は、請求権を喪失する。

この喪失により、債務者への土地付託だけでなく、債務者の債務免除も行われる。

第 151 条

債務者が不動産の保有者であり続ける場合、債務者は、契約書で規定する元金及び利息を債権者に支払うものとする。不動産の不付託の場合、債権者は、上記第 150 条に記載の期間内に裁判所に提訴し、提訴できなかった場合には請求権も喪失する。本期間満了により、債務者の不動産に課された義務は、前条に示すとおり解除される。

第 152 条

いかなる場合においても、債権者は、融資担保として付与された不動産について完全権限を有する所有権者になることはできない。

この規定と異なるいかなる条項も、無効とみなす。

第 153 条

融資担保契約とは、不動産の処分を求め、売りに出し、他の債権者よりも特権的かつ優先的に当該不動産の価格で支払いを受ける権利のみ債権者に付与するもので

ある。融資担保契約の期間中、債権者が自己の保有する、又は保有していない担保付土地を購入した場合、当該売買契約は、本法律第 144 条に記載のとおり履行しなくてはならない。

第 154 条

債権者は、用益権監督者として不動産の使用及び管理を行う権利を有するものとする。債権者は、不動産の保持及び保全を行うものし、その不動産の損傷が自己の作為又は不作為によるものである場合、処罰されるものとする。損害賠償の支払額は、債務額から差し引かれる。

第 155 条

債務者が全債務を返済したことによる、もしくは担保権執行による契約終了時、不動産を損傷を与えた場合、債権者は、その不動産又は価値を回復して債務者に返還するものとする。

第 156 条

契約が終了して、債務者が自己の不動産を買い戻して取り戻すことを要求したが、債権者がそれを拒否した場合、債権者は、終了日から起算した収穫物及び収益を債務者に返済する義務を負う。

第 157 条

上記に関わらず、契約書に支払日についての条件が一切明記されていない場合、債権者は、自己の管理、労働、費用により結実を待つ、又は獲得した収穫物又は収益を回収する権利を引き続き有するものとする。

第 158 条

利息は、債務者が返済を申し出た日以降、支払義務がなくなる。返済の申し出は、提示額を明確に示して行い、町及びサンカットの長、債務者、立会人 2 名が署名した文書に記載されるものとする。

債務者が年度の途中で収穫前に返済しようとする場合、その年度に支払うべき総額の利息を支払うものとし、本利息は、利率に応じて年間 20%とする。

第 159 条

税金の支払いは、契約にそれに関する規定がない場合、債務者が負担するものとする。

第 160 条

債務者が不動産担保の対象となっている債務を完済した時点において、債務者に別の債務による支払義務があり、それがたとえ請求可能だとしても、その別の債務に支払期日がきていても、同じ不動産に関して以前のものと同じ書式で作成された新たな担保契約がない限り、そのことを口実として、債権者は、その不動産を留保することができない。

第 161 条

債務者の上述の権利は、債権者の相続人又は受益者に対して行使できる。

第 162 条

上記の権利は、債務者の相続人又は受益者の権利でもあり、さらには担保として保有されていた不動産の共同所有権者であると主張できる債務者の家族の権利でもある。

第 2 章 抵当

第 163 条

抵当とは、所有権者から不動産を取り上げることなく、誰の保有となっているかにかかわらず、債権者がその不動産の売却を請求でき、他の債権者よりも特権的及び優先的にその価格で支払いを受けられるようにするような担保付債務をいう。

第 164 条

登記済み不動産のみを抵当の対象とすることができる。

第 165 条

不動産担保と同様、債権者は、抵当に入っている不動産の完全所有権者になることはない。

第 166 条

抵当契約が他の方法により行われた場合、完全に無効とみなされる。

第 167 条

抵当契約には、場所、土地の広さ、土地に関するあらゆる費用、抵当に入っている不動産の総価格を明記するものとする。

第 168 条

複数の債権者の利益のために、同一の不動産に対して複数の連続する抵当権が同時に設定される場合がある。各債権者は、登記の優先順位に従って権利を有する。

第 169 条

いかなる抵当債権者も、その優先順位にかかわらず、債務者が支払期日に支払いを行えなかった場合、抵当として保有している不動産の売却を開始することができる。

第五部 相続

第 170 条

相続とは、相続人と呼ばれる単独又は複数の者の利益のために死亡者の遺産を移転させることをいう。相続は、法律又は故人の遺言に基づいて行うものとする。法律に基づく相続は無遺言相続と称し、故人の遺言に基づく相続は遺言相続と称される。

第 171 条

相続は、死亡者の死亡日の翌日に故人の最終住所において分割されるものとする。

第 172 条

存命で能力があり、廃嫡の宣告を受けていない者のみ相続人になることができる。人工授精で生まれた子供は、死亡日より 300 日以内に生きて生まれた場合、相続人となるものとする。

第 173 条

終身刑の受刑者は、相続人不適格者とみなされる。刑の執行猶予又は減刑を受ける者は資格を取り戻すことができる。終身刑の受刑者に対する遺言相続は、代わりにその子孫に譲渡される。

第 174 条

以下に示す者は、裁判所により無条件で相続人不適格者とみなされる。

1. 首謀者であるか共犯者であるかを問わず、故人の存命中に故人の殺人を企てた者
2. 16 歳以上の者で、故人の殺人者を知りながら、無関心を装い、裁判所に事件について報告しなかった者
3. 故人に対して虚偽の告発を行い、故人を刑事罰又は懲役刑に至らしめた者
4. 適格者であって、故人が病床にあることを知りながらも、その末期に世話又は支援を行わなかった者。
5. 死亡場所に近いところにいる適格者でありながら、理由もなく葬儀に出席しなかった者
6. 忘恩、不敬、不品行、その他の原因を理由に、故人によってその住居から追い出され、死亡前に謝罪して許しを請わなかった者

裁判所は、利害関係者の請求によってのみ上記の廃嫡判決を下すものとする。

第 175 条

不適格者は、いかなる相続財産も一切受領していないとみなされる。

不適格者が受領すべき相続財産は、その不適格者が故人の死亡時にすでに生存していない場合に相続することになっている者に渡されるものとする。ただし、死亡日より 300 日以内に生きて生まれた不適格者の嫡出子は除く。

廃嫡を宣告された相続人は、相続財産の受領分及び用益権の受け取り分を返還するものとする。

第 176 条

不適格者は、未成年である自己の子供に譲渡された相続財産を保有し、管理を行うことができる。

第六部 契約

第 1 章 不動産売買

第 177 条

不動産の売買とは、売主と称される者が買主と称される別の者に対して自己の不動産又は権利の移転を行うために義務を負って、対象物又は権利の価格で支払いを行う際の契約をいう。

第 178 条

いかなる所有権者も、法令で禁じられている場合を除き、自己の所有する財産である不動産又はその不動産に関するあらゆる権利を売却することができる。

第 179 条

不動産売買契約は、真正な手続きに従って書面により行い、認証を受けるものとする。

第 180 条

以下は無効とする。

- 自己が所有していない不動産の売却
- 夫から妻へ、又はその逆の場合の不動産の売却
- 他の共同所有権者の承諾を得ずに共同所有権者が行った不可分不動産の売却

第 181 条

爾後取得不動産は売却することができるが、所有権者の承諾を得ていても、まだ存命中の所有権者の遺産は除く。

第 182 条

売主から買主への権利移転は、売買文書に押印され、登録簿に記録されて認証を受けた日以降、有効とみなされる。

第 183 条

不動産が売買時に売却すべき金額の半額に満たない金額で売却された場合、売主は、取り消しを要求することができる。つまり、裁判所は、売主又はその相続人又は適格者から訴状を受領後、直ちにその売買を無効であると宣告できることを意味する。ただし、売主が契約書に自己の有する取消請求権についても明記している場合か、もっと高い価格で買主に提供した旨を提示している場合とする。

第 184 条

売却日から 3 年を経過した売買の場合、裁判所は、取消請求を考慮しない。

既婚女性、難民、資格停止者、成人の売却による不動産を有する未成年の場合、提訴者は、この 3 年間の期限を越えてはならない。

第 185 条

裁判所が取消請求を正しいと判断する場合、買主は、当該所有権者に不動産を返還して支払額を償還するか、不動産を保持したまま専門家が決定した価格と釣り合うよう差額を支払うか、2つの選択肢から選択することができる。

購入者から直接購入した第三者も同様の権利を有するものとするが、売主から直

接購入した買主が売主に要求する権利を確保している場合を除く。

第 186 条

前条に記述したとおり，買主が不動産を保持し，差額を支払う場合，当該買主は，売主が提訴した日から支払うべき不足額の利息を支払うものとする。

買主が不動産を返却して，償還を受ける方を望む場合，当該買主は，売主が提訴した日から起算した不動産の生産物を返却するものとする。

買主が不動産からの収益を一切受け取っていない場合，当該買主は，提訴日又は購入日から起算して売主に支払われた金額の利息を受領するものとする。

第 187 条

競売などにより購入した不動産について裁判所当局が行った売却に対し，いかなる者も，対象不動産の取消請求権を要求することはできない。

第 188 条

買主は，売買契約及び登録料を支払うものとする。

第 2 章 交換

第 189 条

不動産の交換とは，両当事者が互いに対象物を提供することに同意する際の契約をいう。

第 190 条

本交換は，売買と同様の法律及び手続きに従う。

第 191 条

交換は，不動産に所有権者がいない場合，無効となる。次の場合も無効とみなされる。

- 他の共同所有権者が同意していない不可分不動産の交換
- 相続財産であって，その所有権者が同意していたとしても，まだ存命中である場合の不動産の交換

第 192 条

交換詐欺の被害者は，交換の対象となった不動産の請求又は補償を求めて提訴することができる。

第 3 章 贈与

第 193 条

贈与とは，贈与者と称される者が，受贈者と称される別の者に対して取消不能の形で不動産を付与し，その受贈者がそれを受領する際の契約をいう。

第 194 条

贈与者が遺産又は不動産の汎用性に配慮することにした場合、贈与は、それを受領することに同意する受領者が立ち会いのもとで書面による認証を受けて実施するものとする。

押印されて登記簿に記録されて贈与契約が完了すると、第三者は、異議を申し立てることができない。

第 195 条

死亡を原因とする贈与は、遺産相続又は遺贈と称される。

第 196 条

受領者が契約を締結する能力がある場合、遺産相続又は遺贈を受けることをいつでも拒否することができる。

受領者の債権者は、介入して、当該受領者に贈与を受けることを強要することはできない。

第 197 条

贈与者が築き、将来的に存在する予定の対象物を贈与することはできない。将来、債務を返済してもらうことを目的として行う贈与も、実施することができない。既に譲渡されている不動産に対して贈与者が所有権を持てるようにする贈与は、行うことができない。

第 198 条

贈与者は、自分自身のために不動産の用益権、使用・滞在権を留保することができる。

第 199 条

受贈者が受け入れたいかなる贈与も取消不能とみなされるが、以下の場合を除く。

第 200 条

以下の条件に該当する場合、贈与者又はその適格者は、取消請求を行うことができる。

1. 受贈者がその義務を履行しない場合
2. 相続に関する規定に記載されているのと同じ条件に基づき、受贈者が忘恩又は不適格な人物である場合
3. 贈与者が必要としているときに、その面倒をみることを受贈者が拒否した場合

第 201 条

取消請求を行うことは、贈与者又はその適格者の責務である。

第 202 条

本取消は、受贈者の所有権者としての権利を無効にするものである。これにより、提供された不動産が無効の状態となり、受贈者にいかなる債務及び費用も残さずに贈与者に返還される。

第七部 不動産の保全権

第 203 条

不動産に関するいかなる文書も、当該不動産に権限を有する土地管理局又は地籍局で認証日から 30 日以内に登録を受けるものとし、そうしなかった場合は、当該文書は、無効とみなされるものとする。土地管理局又は地籍局は、文書が法律に完全に準拠している場合のみ登録を行うことができる。

第 204 条

いかなる者も、土地管理局又は地籍局において不動産債務又は不動産にかかる費用に関する情報を不動産登記官又は不動産保有登記官からいつでも収集することができる。文書の抄本又はコピーは、土地管理局又は土地管理部で請求を行うものとする。

第 205 条

不動産は、不動産登記簿に登録するものとする。当該登記簿は、2 部作成するものとする。1 部は市又は州の地籍局で保管し、もう 1 部は地籍局長室で保管する。

第 206 条

一時保有は、一時保有登記簿に登録されるものとする。不動産登記簿は、あらゆる経常移転、不動産の基準、土地区画の分割及び拡大について、全て登録するものとする。

第 207 条

一時保有は、一時保有登記簿に登録されるものとする。本登記簿は、同じものを 2 部作成するものとする。1 部は地籍局で保管し、もう 1 部は市又は州の地籍局で保管する。

第 208 条

不動産の一時保有登記簿は、不動産の経常移転、ならびに相続に起因する土地面積の分割及び再編成のみを記録するものとする。

第 209 条

不動産所有権登記簿は、不動産が位置する全ての町において、通常の間行政の範囲内で作成するものとし、所有権者の名前を明記するものとする。

第 210 条

不動産所有権登記簿には、以下の内容を記録するものとする。

1. 区画についての記述
2. 所有権者の個人記録（出生証明書、婚姻証明書、死亡証明書）
3. 変更
4. 所見

第 211 条

不動産一時保有登記簿は、一時保有不動産が地理的に置かれている全ての町において、通常の町行政の範囲内で作成するものとし、一時保有権者の正確な名前を記載するものとする。

第 212 条

不動産一時保有登記簿には、以下の内容を記録するものとする。

1. 登記簿の受付番号
2. 面積
3. 隣接する土地所有権者の氏名（局長命令に基づく）
4. 土地利用の種類（植物の種類を明記）
5. 一時保有者の身分証明書
6. 相続による土地保有、土地分割、土地再編成の理由の変更（証拠として参考資料を提示）

第 213 条

地籍局長室において不動産所有権登記簿に現在の事象を登録する場合、地籍局が提供する移転リストに従って行うものとする。

地籍局において不動産一時保有登記簿に現在の事象を登録する場合、地籍局が提供する変更リストに基づいて行うものとする。

第 214 条

第一段階において、我が国の政府に土地計画及び技術装備がない場合、不動産所有権登記簿及び一時保有登記簿に分かれているものの代わりに、国家は、既に発行されている不動産所有権登記簿を使用する権限を地籍局長に与えるが、登記は各町において所有地と一時保有地の区別をするものとする。

第 215 条

土地の区画とは、町に設置されている特定の地表面をいい、連続的境界によって分割されておらず、単独の者よって、もしくは不分割の場合、複数の者によって所有されており、1 単位として使われる。

第 216 条

2 メートル幅以上の柵、通路、運河、水路は、1 つの土地区画を複数の区画に分割する連続的境界としてみなされる。

第 217 条

道路、軌道、国道、河川、大河、小川、運河、溝、いかだで航行可能又は不能な水路、水の灌漑又は排出を行う水路は、土地区画とみなされないが、すべて公的不動産とみなされる。

第八部 罰則規定

第 218 条

訴状の受取を拒否して手続きを遅らせた、又は権利者身分証明書及び正当な訴状

に関するあらゆるものについて記載，発行，複製を拒否した地籍局職員は，行政処分による処罰が科され，その者の行為に起因する他の処罰には影響を与えないものとする。

第 219 条

不注意にも識別記号の確認を忘れた，又は誤って確認した，あるいは不動産登記簿，一時保有登記簿，身分証明書にその不動産に関する担保付債務及び目的物に対する権利を明記する参照を記録し忘れた地籍局職員は，行政処分による処罰が科され，その者の行為に起因する他の処罰には影響を与えないものとする。

第 220 条

関係当局が調査し，被害が真に職員が犯した誤りによるものであることが判明した場合，その職員は，適格者に損害賠償金及び補償金を支払わなくてはならない。

第 221 条

不動産が空き地となっており，所有者がいないと虚偽を語ることによって，あるいは実際にはその不動産が既に売却されている，又は抵当に入れていることを知っていたにもかかわらず，それを知らなかったふりをするによって，自己が所有していない不動産を内密に売却した，又は抵当に入れた者は，1 年から 5 年の懲役に処され，その者の行為に起因する他の処罰には影響を与えないものとする。

第 222 条

第 221 条と同様の処罰は，以下の者にも適用されるものとする。

1. 一時保有登記簿又は不動産所有権登記簿に記載されていながら，自己が所有していない不動産を自己の所有物であると主張する者
2. 権利者身分証明書に記載されていながら，自己の所有物ではなく，その件について熟知している当局が見逃してくれていることを知りながら，担保付債務を主張する者
3. 権利者身分証明書を作成する際に，自己の不動産についての債務及び目的物の記載及び要求を意図的に行わない者
4. 虚偽を語って，不動産に関する契約を第三者と調印した者

第 223 条

本法律第 221 条及び第 222 条に記載のとおり，不動産を盗み取る目的で，文書作成の際に，当局に相手方当事者と共謀させた職員は，共犯者とみなされる。

共犯者は，加害者として処罰されるものとする。

第 224 条

数多くの異なる種類の土地を保有しながら，その不動産の登記を 3 か月以内に行わなかった者は，処罰され，各不動産に課される税金を支払うものとし，本土地法の施行日より効力を発する。

所有権者が 5 年間申告しなかった場合，その後，当該土地は，政府の私有地となる。

第 225 条

土地の申告を妨害した者は、行政処分を受けるものとし、その後もその違反行為をやめない場合、1か月から1年の懲役に処するものとする。

第226条

土地の測量、コンクリートの土地標識の設置、地籍表示板の一時的又は永久的掲示に対して異議を唱える者、もしくはこれらを妨害する者は、警告を受けるものとする。その違反行為をやめない場合、1か月から1年の懲役に処するものとする。

第227条

コンクリートの土地標識及び地籍表示板を取り出した者、又は撤去した者は、警告を受けるものとする。その違反行為をやめない場合、その者が生じさせたいかなる損害も考慮することなく、1か月から1年の懲役に処するものとする。

1992年8月10日制定