

2018年3月

森・濱田松本法律事務所ヤンゴンオフィス

弁護士 眞鍋佳奈

同 武川丈士

「ミャンマーにおける土地管理等の調査研究」調査報告書

I. 本調査の目的及び報告書の構成

本調査では、「ミャンマーにおける土地管理」についてミャンマーの建設省、農業畜産灌漑省、内務省、ヤンゴン市開発委員会及びマンダレー市開発委員会の協力を得て調査を行った。本報告書は、その結果を報告するものである。

ミャンマーにおける土地の管理という場合には、以下のような3つの視点で考えるのが分かりやすいと思われる。

まず1点目は、土地に関する実体的な権利がどのようになっているかという観点である。ミャンマーでは大部分の土地が政府所有とされているが、一部、私人が所有権を持っている土地も存在する。

2点目は、土地の管理がどのようになされているかという点である。これは政府が土地をどのように分類し、どの省庁が管理権限を有しているのかという問題意識である。

3点目は、土地の管理の方法としてどのような方法があり、具体的にどのようにそれがなされているかという点である。典型的には土地の登録制度がどのようになっているのかという点に関わる。

本報告書の構成及び、上記の3つの視点との関連は以下のとおりである。

視点	本報告書における項目
土地に関する実体的な権利	土地に関する実体的権利（項目 II）
土地の管理	土地の種別（項目 III）、政府所有土地の管理・移転手続等（項目 IV）
土地の管理の方法	土地に関する2つの登録制度（項目 V）、土地の登録簿の内容、所轄官庁等（項目 VI）、登録法に基づく登録と土地登録簿の記載の関係（項目 VII）

目次

I.	本調査の目的及び報告書の構成	1
II.	土地に関する実体的権利	3
1.	歴史的経緯	3
2.	現在の土地に関する実体的権利についての整理	5
III.	土地の種別	7
1.	土地の種別の分類	7
2.	権利の根拠に着目した分類	7
3.	土地の用途に着目した分類	8
IV.	政府所有土地の管理・移転手続等	9
1.	政府所有土地の管理権限	9
2.	政府所有土地の他省庁への移転手続	11
V.	土地に関する2つの登録制度	11
1.	土地に関する登録	11
2.	登録法に基づく登録	11
3.	土地ごとの土地登録簿	13
VI.	土地の登録簿の内容、所轄官庁等	14
1.	登録法に基づく登録	14
2.	土地登録簿	15
3.	私人に発行される土地に関する証明書	18
VII.	登録法に基づく登録と、土地登録簿の記載の関係	18
1.	不動産売買が行われる場合に実務上行われる手続	18
2.	登録法上の登録と土地登録簿の記載の関係	19
VIII.	今後の課題	20
1.	追加調査が必要な事項	20
2.	現状までの調査で明らかになった課題	21

II. 土地に関する実体的権利

以下ではミャンマーにおいて土地に関する実体的権利の内容としてどのような権利があるか、特に所有権的権利につき、歴史的経緯を説明したうえで（項目 1）、現在認められる所有権的権利につき解説する（項目 2）。

1. 歴史的経緯

ミャンマーの不動産法制¹は、特に第二次世界大戦後の農地国有化以前と以後で大きな変更がみられる。そこで以下では、農地国有化以前と以後に分けてまず、歴史的経緯を説明する。

(1) 農地国有化以前

英国植民地時代に制定され、現在でも有効な不動産関連法令としては、下ビルマに適用される 1876 年制定の土地租税法（Land and Revenue Act）及び 1899 年制定の下ビルマ町村土地法（Lower Myanmar Town and Village Lands Act）が存在する²。この土地租税法及び下ビルマ町村土地法では、Landholder's Right というほぼ近代的な所有権と評価できる概念が規定されている。すなわち、Landholder's Right の保有者は、当該土地を、永続的に自由に使用（right of use）、占有（right of occupancy）及び処分（権利の自由な相続及び移転）することができる（土地租税法 8 条、下ビルマ町村土地法 4 条(10)）。ただし、かかる権利には 2 つの条件があり、①地租（land revenue）を滞りなく支払うことが必要とされ、加えて②当該土地の地中資源・埋蔵物は、国の所有とされている（土地租税法 8 条、下ビルマ町村土地法 4 条(10)）。また、Landholder's Right は、当該土地の占有を放棄した場合（土地租税法 11 条）又は 2 年間継続して当該土地の占有を放棄した場合（下ビルマ町村土地法 11 条）には消滅する。

(a) 農村部における Landholder's Right の取得

農村部における Landholder's Right は、12 年間にわたり地租の支払いを行ったうえで（又は支払いが不要であることにつき明示的な許可を得たうえで）耕作可能な土地を占有した者に与えられる。ただし、当該占有が 1879 年 2 月 1 日の 12 年前の日（すなわち 1867 年 1 月 31 日）より前に終了していた場合には Landholder's Right

¹ 本報告書では「不動産」という用語は主に土地を念頭に置いて使用する。なお、ミャンマーでは、基本的に土地と建物は異なる権利の客体とは捉えられておらず、建物は土地の付着物として土地と一体的に把握されている。他方、「不動産」「動産」「土地」の概念については、異なる法律間で異なる定義が使用されている状況にある点は留意が必要である。

² これらの法令の適用範囲は下ビルマに限定されており、上ビルマでは、1889 年上ビルマ土地租税規則が存在する。他方、上ビルマと下ビルマの法制度は次第に統一されていったと言われていること、現在の経済活動の中心であるヤンゴンが下ビルマに属していることから、本報告書での報告は下ビルマにおける法令を基に行う。

は与えられない（土地租税法 7 条）。

(b) 町村部における Landholder's Right の取得

町村部における Landholder's Right は、後記のとおり例外として定められた土地を除き、①1899 年 9 月 9 日より前に、土地を 12 年間継続して占有していた場合、②1899 年 9 月 9 日より前の占有と合わせ、土地を 12 年間継続して占有していた場合、及び③1899 年 9 月 9 日以降に政府が処分できる土地をライセンスにより占有し、地租及び他の必要な支払いを行ったうえで当該土地を 12 年間継続して占有していた場合に取得される（下ビルマ町村土地法 8 条）。

ただし、この町村部における Landholder's Right については、取得が可能な土地の範囲について一定の制限があった。すなわち、下ビルマ町村土地法 8 条では Landholder's Right は、「scheduled town」及びその他政府が指定する土地以外の土地についてのみ認められると規定されている。そしてこの scheduled town 及び政府による指定された土地として、当時の主要な町が列挙されている。したがって、基本的に町の土地については、Landholder's Right を取得することはできず、Landholder's Right の取得が認められるのは、主要でない町及び村であることが前提となっていた。

ただし、上記には、さらに例外があり、下ビルマ町村土地法の Direction 28 条によれば、①1899 年 9 月 9 日より前に下ビルマ町村土地法 8 条 a により取得された権利（すなわち、遅くとも 1887 年 9 月 8 日から土地を 12 年間継続して占有していた場合）、及び②1900 年 11 月 8 日より前に同法 8 条(b)により取得された権利（すなわち、遅くとも 1888 年 11 月 7 日から土地を 12 年間継続して占有していた場合）については、かかる例外の例外となることが定められている。この規定に基づき、主要な町の土地であっても、上記 2 つのいずれかの条件を満たす場合には、Landholder's Right が認められたということになる。すなわち、主要な町については、基本的には、法律制定時に 12 年間継続して占有していた場合にのみ Landholder's Right が認められたが、その後に土地を継続占有しても新たな Landholder's Right を取得することは認められなかったものと思われる。

(2) 農地国有化以降

第二次世界大戦後にミャンマーが独立した後の 1947 年憲法では、国がすべての土地の究極的な所有者であると規定され、国が土地保有の態様（land tenure）を規律、変更又は廃止し、いかなる土地についても保有を再開したうえで集団農業又は農民の賃借人のために分配することができる（同法 30 条）。これに基づき 1948 年には、農地国有化法（英語では Land Nationalization Act と訳されているが、ミャンマー語の原文では、Land は農地を意味する言葉が使われている。）が制定され、また 1953 年には 1948 年法を廃止して

同名の法律が制定されている。1948年及び1953年農地国有化法では、農地については、一定の例外を除いて国が保有を再開し、当該土地上のいかなる権利も、国が保有する権利を除き、すべて絶対的に消滅するとされている（1948年法3条、1953年法5条(3)）。

したがって、農地については、農地国有化法により、従前認められてきた Landholder's Right という所有権的権利は消滅したことになる。これに対して、農地以外の土地については、同法の対象とはなっておらず、同法の制定により影響を受けるものではないため、限定的な範囲で認められていた Landholder's Right は、その後も有効なものとして存続したと考えられる³。

農地については、その後2012年3月に農地法（Farmland Law）が制定され、農地国有化法はそれに伴い廃止された。

2. 現在の土地に関する実体的権利についての整理

上記を前提とした、現在の不動産法制に関する整理は以下のとおりとなる。

(1) 農地以外の土地に対する権利

(a) 所有権的権利: Landholder's right

前記のとおり、下ビルマ町村土地法等で認められた Landholder's Right は、基本的には主要な町村部では認められず、例外的に1899年9月9日より前に土地を12年間継続して占有していた場合、及び1900年11月8日より前に土地を12年間継続して占有していた場合にのみ認められた。現在でも、ヤンゴン及び上ビルマであるがマンダレーのごく一部に、通称 Freehold 又はミャンマー語で通称、Bobabaing と呼ばれる所有権と思しき権利を認められた土地が存在するが、少なくともヤンゴンのそれは上記の条件を満たし、Landholder's Right を認められた土地を指していると思われる。

この Bobabaing に加え、他にも Landholder's Right を認められていると思しき土地が、現在のミャンマーでは存在する。ミャンマー語で、Myay-Baing-Myay と呼ばれている土地である。弊職らがヒアリングをしたヤンゴン開発委員会（以下「YCDC」という。）の担当官によれば、これは、ヤンゴンにおいて、英国植民地期に、国の所有の土地である State Owned Land だった土地を、都市開発のために民間に払い下

³ なおこの点につき、国がすべての土地の究極的な所有者であると規定する1947年憲法が土地の権利にどのような影響を与えたのかという点が問題となる。1947年憲法では、国がすべての土地の究極的な所有者であると規定されており、同様の規定は2008年憲法でも置かれている。他方、憲法上も国は、国民に対して法律に従い私的財産権を許容することも規定されていること、また、後記のとおりいわゆる Freehold と呼ばれる所有権が認められた土地が実際に今でも存在するとの現実からすると、国が土地の究極的な所有者という内容の憲法の規定は、農地国有化法のように、特定の立法を行うことによって、国が土地を国有化する権能を有していることを定めているにすぎないと解釈することが合理的であり、そうした個別の立法がない状態で、従前認められてきた Landholder's Right までが、かかる憲法の規定を根拠に消滅することを定めた規定ではないと考えられる。

げ、Landholder's Right を与えた土地を指すとのことである。かかる説明を裏付ける法的根拠は現時点まで見つかっていないが、弊職らが見せてもらった YCDC の土地登録簿の分類の中で、Myay-Baing-Myay という分類が存在することからしても、実際にこのような民間に対する払下げの制度が存在し、その結果、私人が Landholder's Right を認められた土地が存在すると思われる。

(b) Grant/Lease

上記のとおり、例外的に所有権的権利が認められる土地を除くと、基本的に土地は国家の所有ということになる。

かかる国家所有の土地については、政府から Grant/Lease 又は License を受けた場合に使用することが可能となる。この Grant/Lease は、実態としては、Grant/Lease が政府から与えられた場合でも、その賃料は、ほぼ無視できるくらい安い価格であり、また、使用を許される期間は条件として入っているものの、かかる期間後も、通常は更新されるとの期待も高い。このため、法的には賃借権ではあるものの、Grant/Lease を政府から受けた場合には、実態としては所有権に近いものとして観念されている。

なお、上記は通常の Grant/Lease の場合であるが、通常 BOT と呼ばれるプロジェクトにおいて政府から Grant/Lease を受ける場合には、かかる Grant/Lease は、更新されず、期間経過後には政府に返還することが前提となっている（このような場合の Grant/Lease の実態は所有権とは観念されず、日本でいう賃借権に近いものということになる。）。取引通念上も通常の Grant/Lease と BOT に基づくリースは明確に区別されているものと思われる。

(2) 農地についての権利

農地については、前記のとおり、農地国有化法の制定により、それまでに存在していた所有権的な権利はすべて消滅したことになる。農地国有化法において、農民に与えられた権利は、耕作をする権利である耕作権である。

この耕作権の内容は、時期により変更されており、2012 年の農地法以前は、売買や質入れも制限されている弱い権利であったが、2012 年の農地法制定以降は、その権利の内容は強化されたものとなった。すなわち、2012 年農地法では、①耕作権の売買、質入れ、貸与、交換、寄付、相続が合法化され（農地法 9 条）、②耕作権の帰属を証明する耕作権証書が各人に発行されることとなり（同法 4 条～8 条）、③農業投資目的であれば、当該土地を担保として、政府系銀行・金融機関から融資を受けることが可能とされている（同法 12 条(e)）。

耕作権の証明としては、農地法において、耕作権証書が発行されることが規定され、実際にその発行が進んでいる。

III. 土地の種別

1. 土地の種別の分類

前記 II では、土地に対する所有権及び所有権類似の権利という観点から説明をしたが、ミャンマーでは土地の種別に着目した分類（～Land といった分類）が存在する。こうした土地の種別に着目した分類を詳細にみると、①主として当該土地上に存在する権利に着目して土地の分類がなされていると思しき場合（例えば、Freehold Land）と、②土地の用途に着目をした土地の分類がなされている場合（例えば、Farmland）がある。このように発想として異なる分類が混在することによりミャンマーにおける土地の分類が分かりにくくなっている面があるが、そうした現実も踏まえて分類を試みることにする。

なお、本報告書では、特定の観点から土地を種別ごとに分けることを「分類」、分類の結果、分けられた土地の種類について「種別」という用語を使う。

2. 権利の根拠に着目した分類

権利の根拠に着目をした分類としては、所有権及び所有権類似の権利が認められている土地として、Freehold Land（又は Landholder's right が認められた土地）及び Grant Land がある。また、Grant よりも短期のリース権が認められている土地として、License Land がある。

Grant/Lease/License については、上記の Landholder's Right とは別の権利として規定されている。すなわち、政府は、政府が処分できる土地につき、Grant or Lease 又は License により処分することができる（土地租税法 18 条、下ビルマ町村土地法 16 条(a)）。Grant の内容及び法的性格又は Lease との相違の有無については、法令上明らかではないが、法令の中で Grant と Lease が異なる法的性格を有するものとして取り扱われているようには見受けられないことからすると、Grant も Lease も、いずれも賃借権と理解することが合理的と思われる⁴。Grant/Lease については、長期間の賃借権が想定されており、どのような用途で使われるかにより、標準的な期間が定められていたようである（相当程度の建物を建てて使う場合には 30 年より長い期間など。ただし、いずれの場合も 90 年を超えないことが想定されていたようである。現在でも Grant/Lease の期間が 10 年、30 年、60 年、又は 90 年間という単位が基本となっているのは、この際の用途に応じた標準的期間の名残と思われる）。

他方、License については、3 年より短い期間の賃借権を指すものとして規定されているようである（下ビルマ町村土地法規則 34 条など）。いずれの権利についても、基本的には地租又は地代の支払いが必要とされているが、宗教施設や利益を目的としない公益的な用途のための土地については、地租を免除し、地代も減額した条件での Grant を与えることができるとされている（土地租税法規則 32 条、下ビルマ町村土地法規則 50 条）。

⁴ なお、私人間の賃貸借について Grant という用語が使用されることはなく、Grant の用語が使用される場面はあくまで政府との間の賃貸借の場面に限定されている。他方、政府との間の賃貸借の場面でも Lease の用語は使用されている

3. 土地の用途に着目した分類

土地の用途に着目した分類は様々なものがあり、固まった分類は存在しない。

ここでは、参考になると思われる土地の用途に着目した分類として、農業畜産灌漑省による統計で使われている分類を紹介しておく。農業畜産灌漑省では、1年に1度、土地の種別に応じて各土地の面積を計算し、統計を取っているとのことであるが⁵、この統計に使用されている土地の分類は以下のとおりである。大きく分けて農地と農地以外に分けられている。下記の説明及び法的根拠については、概ね農業畜産灌漑省による説明に依拠している。

【農地】

	土地の種別	説明
Net Sown Area (耕作されている土地)	Rice land	稲作地
	Dry land	米以外の穀物が植えられている土地
	Alluvial/Island land	沖積地
	Garden Land	果樹園
	Dhani	ニッパヤシ畑
	Shifting cultivation (terrace)	移動耕作地
Current Fallows ⁶ (休閑地)	Rice land	稲作地
	Dry land	米以外の穀物が植えられている土地
	Alluvial/Island land	沖積地
	Garden land	果樹園
	Dhani	ニッパヤシ畑

農地に関しては、2012年の農地法において、農地を稲作地、米以外の穀物が植えられている土地、沈泥地、傾斜耕作地、多年生穀物を植える土地、ニッパヤシ畑、果樹園、園芸地及び沖積地と定義しており、上記の分類とは異なることに留意が必要である（農業畜産灌漑省による統計は2012年農地法以前から続いており、そのため分類が異なる結果になっているのではないかと推測される）。

【農地以外】

土地の種別	説明及び法的根拠
Reserved Forest	森林のうち、森林法による森林に該当する森林のみがここに含まれる。森林法。
Other wood land	原野（上記の森林以外のものがここに含まれる）

⁵ 但し、この統計に含まれるのは農業畜産灌漑省が土地登録簿を管理している土地についてのみということであり、YCDC, MCDC, NCDCの土地の情報は、この統計には含まれていないとのことである。

⁶ 農業畜産灌漑省から受領した表では“Current Fallows”と記載されているが、“Current Fallows”の誤記と思われる。

	と考えられる)
Culturable waste	耕作が可能であるものの、農地法に基づく農地には該当しない土地を指していると思われる。例えば、2012年の空閑地・休閑地・未開墾地法における未開墾地はこのカテゴリーに含まれるとのことである
Mine	鉱山法に基づく鉱山
Grazing grounds and cattle paths	牧草地。土地租税法
Railway land	鉄道法
Road	幹線道路法、高速道路法等
Canals, reservoirs tanks and embankment	運河法、堤防法
River, stream, underwater	水資源及び河川保護法
Fishery, ponds	淡水漁業法
Industrial land	工業のために使われる土地であり、典型的には国営工場の土地などが想定される。
Residential area in town land	下ビルマ町村土地法
Village land	下ビルマ町村土地法
Aerodrome	航空法
Religious land and burial grounds, building land	土地租税法・下ビルマ町村土地法
Other lands	土地租税法

IV. 政府所有土地の管理・移転手続等

上記のとおり、ミャンマーではごく例外的な土地を除き、土地は国家の所有である。他方、国家の所有といっても、実際の所有名義として例えば「ミャンマー国」とされている例は見たことがなく、過去に弊職らが見聞した限りでは、国家所有の土地は、各省庁や YCDC などの政府機関の名義となっている場合が殆どである（より正確には所有権は国家に帰属し、管理権限が当該省庁等にあるということと思われる）。以下、それぞれの種別に応じて、どの政府機関が土地の管理権限を有しているのか、また、土地の管理権限を他の政府機関に移転する手続きについて検討する。

1. 政府所有土地の管理権限

農業畜産灌漑省へのヒアリングによれば、農業畜産灌漑省が統計で使用している土地の種別ごとの土地の管理権限は以下のとおりとのことである。

ここでいう管理権限とは、当該土地に関して管理を行い私人に権限を与える権限を意味する。例えば、農地については農業畜産灌漑省が管理権限を有しており、同省が私人に耕作権を付与

する権限を有している。また、Town Land や Village Land については、内務省又は YCDC/MCDC/NPTDC が管理権限を有しており、私人に Grant を付与している。なお、内務省の説明によれば、Industrial Land については、当該土地を実際に使用している省庁が管理権限を有することである。例えば、国営のサトウキビ工場の土地は農業畜産灌漑省が管理権限を有するが、国営の精米工場の土地は商業省が管理権限を有することになるとのことである。

土地の種別	説明及び法的根拠	土地の管理権限
Farmland	農地法に基づく農地	農業畜産灌漑省
Reserved Forest	森林法により森林として認定を受けた森林のみ	資源・環境保護省
Other wood land	原野（上記の森林以外のものがここに含まれると考えられる）	農業畜産灌漑省
Culturable waste	耕作が可能であるものの、農地法に基づく農地には該当しない土地	農業畜産灌漑省
Mine	鉱山法に基づく鉱山	資源・環境保護省
Grazing grounds and cattle paths	土地租税法	内務省
Railway land	鉄道法	運輸通信省
Road	幹線道路法、高速道路法等	建設省/ YCDC/MCDC/NPTDC
Canals, reservoirs tanks and embankment	運河法、堤防法	農業畜産灌漑省
River, stream, underwater	水資源及び河川保護法	農業畜産灌漑省
Fishery, ponds	淡水漁業法	農業畜産灌漑省
Industrial land	工業のために使われる土地であり、典型的には国営工場の土地などが想定される。	当該土地を使用している省庁
Residential area in town land	下ビルマ町村土地法	内務省/ YCDC/MCDC/NPTDC
Village land	下ビルマ町村土地法	内務省/ YCDC/MCDC/NPTDC
Aerodrome	航空法	運輸通信省
Religious land and burial grounds, building land	土地租税法・下ビルマ町村土地法	Religious Land は文化・宗教省、それ以外は内務省
Other lands	土地租税法	内務省/ YCDC/MCDC/NPTDC

2. 政府所有土地の他省庁への移転手続

前記1のとおり、政府所有の土地については、土地の種別ごとに異なる省庁が管理をしている。他方、特定の省庁が管理している土地につき、他の省庁に管理権限を移転する場合も存在するとのことである。一般的な理解としては、省庁が管理している土地は、特定の目的のために当該省庁が管理しているものであり、そうした目的が妥当しなくなった場合などに別の省庁に管理を移すことが考えられるようである。

この場合の手続としては、例えば A 省庁が保有している土地を B 省庁に移転する場合、まず①A 省庁が当該土地を政府に返却、②当該土地が A 省庁保有ではなく、Land at the disposal of Government になる、③その後当該土地が B 省庁保有とされるとのことである。

②及び③についてはいずれも政府の instruction が出されるとのことであり、③については閣議決定が必要になるとのことである。なお、A 省庁から B 省庁に管理が移転し、別の目的のために当該土地が使われることになる場合、土地の種別もその目的に沿った形で変更する必要があると思われるが（例えば Industrial Land を Town Land に変更する場合など）、その点の手続きの詳細は明らかではない。

V. 土地に関する2つの登録制度

1. 土地に関する登録

ミャンマーにおける土地に関する登録としては、登録法に基づく登録と、土地ごとの土地登録簿が存在する。後者の土地ごとの土地登録簿は、徴税を目的として作成されたものであり、土地租税法及び下ビルマ町村土地法が基礎になっているが、実際の登録簿の作成等の詳細な規律は英国植民時時代に作成された Burma Land Records Manual によっている。

2. 登録法に基づく登録

(1) 登録の対象

登録法は、1908年に成立した法律であり、登録の対象となる文書及び登録の効果等について規定がされている。登録の管理方法としては、登録法では、登録官は以下の5つの Book に分けて登録を行うと規定されている。これらは契約書や遺言などの書面が官庁に提出され、それらがファイルされる仕組みである。

Book 番号	内容
1	不動産に関する遺言以外の文書
2	登録拒否の理由
3	遺言及び養子縁組

4	その他
5	遺言

また、タンリン地区の農業畜産灌漑省の役人によれば、上記の1～5までのBook以外に、委任状（Book6）及び指紋（Book7）があるとのことである。

(2) 不動産に関する文書の登録対象

上記のとおり、登録対象文書の1つとして登録法では、「不動産に関する遺言以外の文書」が含まれているが、具体的に対象となっているのは、以下の文書である。

【不動産登録対象文書（登録法）】

義務的な登録の対象文書 (17条1項)	不動産の贈与に係る文書（17条1項(a)）
	遺言書以外の文書で、不動産に係る権利、権原又は利益でその価値が100ルピー以上のものを、それらが確定的なものか未確定のものかにかかわらず（whether vested or contingent）、現在又は将来において創造、宣言、譲渡、制限又は消滅させる内容の文書（17条1項(b)）
	遺言書以外の文書で、上記の権利、権原又は利益の創造、宣言、譲渡、制限又は消滅の対価としての支払いを確認する文書（17条1項(c)）
	1年単位、若しくは期間が1年を超える不動産の賃貸又は1年単位の不動産の賃貸の予約に係る文書（17条1項(d)）
	不動産に係る権利、権原又は利益でその価値が100ルピー以上のものを、それらが既定のものか偶発的なものかにかかわらず、現在又は将来において創造、宣言、譲渡、制限又は消滅させる内容の裁判所の判決、命令又は仲裁判断について、そのような判決、命令又は仲裁判断の執行に係る文書（17条1項(e)）
任意的な登録の対象文書 (18条1項)	遺言書又は贈与に関する文書以外の文書で、不動産に係る権利、権原又は利益でその価値が100ルピー未満のものを、それらが確定的なものか未確定のものかにかかわらず、現在又は将来において創造、宣言、譲渡、制限又は消滅させる内容の文書（18条1項(a)）
	上記の権利、権原又は利益の創造、宣言、譲渡、制限又は消滅の対価としての支払いを確認する文書（18条1項(b)）

	期間が1年を超えない不動産の賃貸その他登録法17条に定めのない賃貸に関する文書（18条1項(c)）
	遺言書以外の文書で、動産に係る権利、権原又は利益を、現在又は将来において創造、宣言、譲渡、制限又は消滅させる内容の文書（18条1項(d)）
	遺言書（18条1項(e)）
	その他登録法17条に登録を要する旨の定めのない文書（18条1項(f)）

義務的な登録の対象文書については、登録法17条2項各号において、上記の図の17条1項(b)及び(c)の文書につき例外が定められている。重要なものとして、国による不動産のGrantが、義務的な登録の対象文書の例外とされている点は注意が必要である。

(3) 不動産に関する文書の登録の効果

登録法上、動産又は不動産の別にかかわらず、物についての契約書で、同法に基づいて登録された文書（遺言書を除く）は、口頭の合意又は宣言が、当該物の占有移転を伴い、それによって当時有効な法律によれば、所有権の移動又は有効な譲渡となる場合を除き、その物についての口頭での合意又は宣言に優先する効力を生じるとされている(同法48条)。

登録法17条、又は財産移転法⁷その他の法の規定によりミャンマーにおいて登録が必要な文書について登録がされなかった場合、当該文書に記載された不動産につき何らの効力も及ぼさず、当該不動産や当該効力に影響を及ぼすいかなる取引の証拠にもならない（登録法49条）。このように、登録法上、登録は不動産譲渡の効力要件とされており、登録が不動産の所有権移転に関する対抗要件とされている日本の制度とは異なる。たとえば1年を超える賃貸借契約について登録を行わなかった場合、かかる賃貸借契約の効力は発生しないということになる。

3. 土地ごとの土地登録簿

上記の登録法上の登録とは別箇に、土地の区画ごとに土地の登録簿も存在する。土地登録簿は、複数の台帳から構成されているようであるが、土地の所有権及び賃借権を含む利用権の観点から重要な台帳は、土地の地図及び土地保有登録台帳である。

これらは、英国植民地時代に、地租行政の一環として作成されたものが、その後も修正が加えられながら使用されているようである。英国植民地時代に、徴税を目的として、土地の測量を行い、徴税対象地と納税者を確定する作業が行われた。測量の結果は、査定地図（settlement map）と呼ばれる地図に記録され、それと並行して編纂された土地保有に関する台帳として、

⁷ 財産移転法は、1882年に制定された法律であり、主として財産権の移転一般並びに不動産の譲渡、売買及び賃貸借並びに不動産担保権等について規律している法律である。

土地保有登録台帳 (Register of a Holding, Register I-A) が作成された。この地図には、複数の土地の区画が記載されているようであるが、どのようなルールで地図を作成し (例えば一定の面積ごと又は一定の数の区画ごとに作成するのか否か等)、また、それに対応する台帳をどのようなルールで作成しているのかという点は不明である。かかる土地保有登録台帳には、土地の保有者及びそれが変動した場合の原因等が記載されている。

また、土地保有登録台帳のほかに、Register of Fields (Register I-B) という台帳も存在する。Register of Fields (Register I-B) は、Register of a Holding (Register I-A) が存在する土地についても存在し、Register of Fields (Register I-B) では、土地の区画ごとの種別と面積が記載されている。これらの台帳以外にも種々の台帳が存在するようである。本報告書では便宜的に Register of a Holding (Register I-A) と Register of Fields (Register I-B) を合わせて土地登録簿と呼ぶこととする。

VI. 土地の登録簿の内容、所轄官庁等

1. 登録法に基づく登録

(1) 所轄官庁

登録法に基づく登録は、農業畜産灌漑省の Department of Agricultural Land Management and Statistics (以下「DALMS」という。) の下にある Office of Registration of Deed (以下「ORD」という。) が所轄している。

(2) 登録簿の内容

登録簿の内容は一般的には公開されていない。但し、弊職らがヤンゴンのタンリン地区の農業畜産灌漑省の ORD にて土地登録に関する登録簿 (Book 1) を見せてもらったところ、基本的には不動産に関する契約書の内容が手書きで書かれた大きな帳簿になっていた。契約書については、登録のために提出された順番で手書きで帳簿に書き写しているとのことである。また、別途、提出された契約書についても保管されているようである。

なお、タンリン地区の農業畜産灌漑省の担当官によれば、登録法に基づく登録については現在、コンピューター化が始まっているとのことである。タンリン地区では 2017 年 1 月以降に申請がなされた登録については、手書きの帳簿で管理するほか、コンピューターシステムでも管理するようになってきているとのことであった⁸。しかしながら、かかるコンピューターシステム内の情報は中央で集権的に管理されているわけではなく、他地域の情報は見られないとのことであった。今回の調査ではタンリン地区の農業畜産灌漑省の実務を見せてもらったが、他の地区でも同様の実務を行っているか否かは明らかではない。

⁸ コンピューター画面を見せてもらったところ、以下のような項目を入力するようになっていた。Region / State, District, Township, General Power of Attorney, Special Power of Attorney, Inheritance Declaration contract, Lease contract, Contract for Gift, Release contract, Oath taking, Testamentary, Court order / decree, Trademark, Partnership contract。

2. 土地登録簿

土地登録簿については、所轄官庁が時期及び地域により異なる。また所轄官庁によって使っている土地登録簿のフォーマットも異なっている。

(1) 歴史的経緯

建設省の担当官の説明では、土地登録簿に関する歴史的経緯は以下のとおりとのことである。

ヤンゴン周辺の開発は英国植民地期の 1860 年代から始まり、順次、土地の測量や土地登録簿の作成が行われた。現在でも YCDC 以外の地域で使われている Register of a Holding (Register I-A)及び Register of Fields (Register I-B)による土地登録簿の作成は 1870 年代半ばころから始まった。

1921 年に、Rangoon Development Trust Act に基づき、現在の建設省の Department of Urban and Housing Development (以下「DUHD」という。)の前身である Rangoon Development Trust Board が設立され、ヤンゴン市における土地の登録簿を管理するようになった。Rangoon Development Trust Board では、Register of a Holding (Register I-A)及び Register of Fields (Register I-B)ではなく、Town Land Roll (Form 40) というフォーマットを使用して土地登録を管理するようになり、従前の Register of a Holding (Register I-A)及び Register of Fields (Register I-B)に記載されていた情報については、この Town Land Roll に移記された。

1921 年当時にヤンゴン市に含まれていた地域は現在よりも大分範囲が狭かったが、その後周辺の地域は順次、ヤンゴン市に編入されてゆき、その結果、現在のヤンゴン市が出来上がった。周辺の地域の土地は、ヤンゴン市に編入される前は Register of a Holding (Register I-A)及び Register of Fields (Register I-B)により登録されていたが、ヤンゴン市に編入される際に、その登録簿記載の情報が Town Land Roll にいずれも移記されて管理されるようになった。

1990 年には、The City of Yangon Development Law が成立し、YCDC が設立された。YCDC 内の土地登録簿の管理権限はこれにより YCDC に移されたため、その後順次、土地登録簿の管理は DUHD から YCDC に移管されていった。

上記の経緯を整理すると以下の表のとおりである。

【土地登録簿のフォーマットの歴史的変遷】

	ヤンゴン市内	それ以外の地域
～1920 以前	Register of a Holding (Register I-A) 及び Register of Fields (Register I-B)	Register of a Holding (Register I-A) 及び Register of Fields (Register I-B)
1921 以降	Town Land Roll	Register of a Holding (Register

		I-A) 及び Register of Fields (Register I-B)
--	--	---

(2) 所轄官庁：現状

ヤンゴン管区政府は全部で 45 のタウンシップに分かれているが、そのうち 33 のタウンシップが YCDC の管轄内に存在する（詳細は別紙 1 のとおり）。前記のとおり、YCDC 内の 33 のタウンシップについては、YCDC が土地登録簿を所轄している。

また、ミャンマーには YCDC に加え、マンダレー市開発委員会 (Mandalay City Development Committee、以下「MCDC」という。) 及びネピドー開発委員会 (Naypyitaw Development Committee、以下「NPTDC」という。) の合計 3 つの開発委員会が存在する。MCDC 及び NPTDC についても、その管轄内の土地の登録簿の所轄はそれぞれの開発委員会とされている。

これらの開発委員会の土地以外の土地については、農業畜産灌漑省の DALMS が土地登録簿を所轄している。

【土地登録簿の所轄官庁】

	3 つの開発委員会内の土地	開発委員会外の土地
登録簿の所轄官庁	それぞれの開発委員会	農業畜産灌漑省

上記が大原則だが、YCDC 内については 2 点の例外がある。すなわち、①前記のとおり、従前土地登録簿の管理を担っていた DUHD から YCDC に 1990 年以降、管理が移されていたが、2018 年 2 月時点でまだ管理の移行が終了していない土地があるとのことである。また、②政府が政府所有土地について再開発を行う場合には、再開発の対象となる土地の登録簿の管理権限は、一旦 YCDC から DUHD に移るということである（再開発が終わった後には再度、YCDC に管理権限は戻される）。DUHD によれば、①②合わせて YCDC 内の土地の面積の 3~5% がこれらの例外に該当するとのことである。

(3) 農業畜産灌漑省における土地登録簿 (Register of a Holding (Register I-A)/ Register of Fields (Register I-B))

農業畜産灌漑省では、Register of a Holding (Register I-A) 及び Register of Fields (Register I-B) により土地登録を管理している。Register of a Holding (Register I-A) のひな形は添付 1 のとおりである。

農業畜産灌漑省へのヒアリングによれば、Register of Fields (Register I-B) は、農業畜産灌漑省が土地登録簿の管理をしている土地のすべてに関して存在するとのことである。前述のとおり、Register of Fields (Register I-B) には、土地のプロットごとに土地の分類と面積が記載されているが、その土地の分類には前記の農業畜産灌漑省の統計で使用されている分

類が概ね使用されているとのことである。但し、統計で使用されている分類よりも、もう少し細かい分類による土地の種別を記載することも、場合によってはあるとのことである。

これに対して Register of a Holding (Register I-A)はすべての土地について存在するわけではなく、前記の農業畜産灌漑省の統計で使用されている分類による土地の種別のうち、Town Land 及び Village Land についてのみ存在するとのことである。但し Village Land については、農地とそれ以外が存在するところ、農地については Register of a Holding (Register I-A)ではなく、農地法に基づく別箇のフォームで管理されている。また、農地以外の Village Land についても、0.25 エーカー以上の広さの土地についてのみ Register of a Holding (Register I-A)が存在するとのことである⁹。その背景としては、Village Land については、その外延が分かる地図は概ね存在するものの、その中のプロットごとの詳細まで測量をした地図がないことが多い状態にあるためとの説明があった。但し、現在、より詳細な地図を順次作成しているとのことであり、土地の測量が完了し、詳細な地図が作成できた後には 0.25 エーカー以下の Village Land についても、Register of a Holding (Register I-A)で管理することが予定されているようである。

なお、農地については、1953 年の農地国有化法の前は、Register of a Holding (Register I-A)が作成され、これにより土地登録が管理されていたが、農地国有化法の成立以降は、農地国有化法に基づく管理に移行し、Register of a Holding (Register I-A)は維持されなくなったとのことである。

(4) YCDC における土地登録簿のフォーマット (Town Land Roll)

YCDC における土地登録簿のフォーマットは Town Land Roll である。この Town Land Roll は、前記の例外を除く YCDC 内のすべての土地について存在するとのことである。

YCDC において土地登録簿を管理する担当官によれば、Town Land Roll において記載される土地の種別は、Freehold, Land at the disposal of Government, Grant Land, Industrial Land, Religious Land 等があるとのことであり、これは Register of Fields (Register I-B)で記載される土地の種別とは異なっているとのことである。YCDC の説明によれば、Register of Fields (Register I-B)の土地の種別は、基本的には農地を中心とした土地の種別となっているが、YCDC 内の土地は、基本的にすべて都市の土地であるためとのことであった（実際の用途としても、農地などに使われることは無い、という理解があるように思われる）。仮に YCDC 内の土地で、農地に分類されている土地が存在したとしても、それについて農地法に基づく耕作権を付与することも想定されていないとのことである。なお、YCDC における土地の種別については、網羅的な説明を受けたわけではないが、弊職らが説明を受けただけでも、権利の種別の着目をした分類 (Freehold Land や Grant Land) と土地の用途に着目をした分類 (Religious Land) の双方が入り混じって使われていることに留意が必要である。

YCDC の Town Land Roll についても、現在コンピューターシステムによる管理が始まっ

⁹ The Burma Land Records Manual の項目 1254 においても、0.25 エーカー以上の広さのプロットの Village Land についてのみ Register I-A が作成されると記載されている。

ているとのことである。但し、YCDC 内すべてで統一したシステムが使われているわけではなく、33 あるタウンシップのうち、15 と 18 のタウンシップに分かれて別のシステムが使われているとのことである。土地登録簿の内容に変更が生じた場合には、コンピューター上のデータを変更するほか、手書の Town Land Roll にも変更を加筆し、コンピューターと手書の土地登録簿の両方をアップデートしているとのことであった。

3. 私人に発行される土地に関する証明書

前記のとおり、YCDC とそれ以外では、土地登録簿のフォーマットは異なっている (YCDC では Town Land Roll、それ以外では Register of a Holding (Register I-A) 及び Register of Fields (Register I-B))。これらはいわば土地に関する登録の原簿とも呼べるものであるが、いずれも公開されておらず、私人が自由に閲覧することはできない。

土地に関する証明書として、私人に通常発行されるのは、Form 105 (対象不動産の認証された地図) 及び Form 106 (対象不動産の直近の情報を記載した書面) である。これらは Town Land Roll 及び Register of a Holding (Register I-A) の情報を基礎に発行される (なお、Form 105 及び Form 106 についても、権利者にしか発行されず、第三者が発行を求めることはできない)。一般的な Form 105 の英訳は添付 2 のとおり、Form 106 の英訳は添付 3 のとおりである。

VII. 登録法に基づく登録と、土地登録簿の記載の関係

上記のとおり、ミャンマーでは土地の登録に関して 2 種類の登録が存在する。ではこれらの 2 つの登録の関係は如何なるものか。以下、不動産売買の場合を例にとり、実際に行われる手続きを説明し、その上で 2 つの登録の関係について検討する。

1. 不動産売買が行われる場合に実務上行われる手続

不動産の売買が行われる場合に、実務上行われる手続は以下のとおりである。なお前記のとおり、ミャンマーでは所有権が認められている土地はごく一部であるため、通常は政府が有する土地につき、Grant/Lease の付与を受けている場合がほとんどである。Grant/Lease の売買は、法的には賃借権の売買であるが、実態としては Grant/Lease の保有者は所有者のように扱われている。Grant/Lease の保有者の変更についての手続も下記手続と同様である。

① 不動産売買契約書の締結

前記のとおり、財産移転法上、100 ルピー (チャット) 以上の価値の不動産の売買は、登録証書によってのみ行うことができるとされているため、基本的に不動産の売買に際しては、契約書を作成し、それを登録 (下記④) することが必要となる。

② Form 105 及び Form 106 の入手

売買の対象不動産につき、Form105 及び Form106 を入手することが必要となる。
これらのフォームは、下記③の手続の際、必要とされる。

③ 税金の支払い

不動産の譲渡につき、Internal Revenue Department にて査定を受け、査定された税金（不動産譲渡に関する税金及び印紙税）を支払う。前記のとおり、この IRD による査定を受けるために Form105 及び 106 が必要となる。

④ 不動産売買についての登録

農業畜産灌漑省の ORD にて、不動産売買について登録を行う。これは、前記のとおり、登録法に基づく登録であり、不動産売買契約書そのものを ORD にファイルする手続である。

⑤ 新聞で不動産譲渡について告知

不動産譲渡については、新聞で、譲渡の旨と、かかる譲渡につき異議のある者は2週間以内に異議を述べられたい旨の告知が行われる。ヤンゴン市では、YCDC が、同委員会の発行する新聞にてこれを行うことが通常のものである。このステップを踏まないと、土地登録簿の変更はなされないこととなっているが、かかる手続の法的根拠は明らかではない。

⑥ 土地登録簿の記載の変更

⑤の告知につき異議がなされなかった場合、最後に土地登録簿上の所有者が変更されることとなる（前記のとおり、Grant/Lease の保有者は実態としては所有者のように扱われており、Grant/Lease の保有者に変更があった場合も、土地登録簿に Grant/Lease の保有者の変更として記載される）。

2. 登録法上の登録と土地登録簿の記載の関係

上記のとおり、実務上は不動産の売買がなされた場合に、登録法上の登録も、土地登録簿の記載の変更も両方とも行われている。これらの関係はどのように考えれば良いか。

英国植民地時代の研究によれば、当初は土地所有の事実、不動産登録台帳の記載によって証明するという制度が提案され、当初、権利台帳 (Record of Rights) と呼ばれていた台帳の記載は、民事裁判でも法的効力を有するとの内容のガイドラインが制定されたとのことである。しかしながら、その後、権利台帳は、権利の存在を法的に証明することを目的とするものではなく、あくまで地租徴収に必要な情報を記録したものであり、かかるガイドラインの内容は誤っているとの指摘が司法当局から出され、その意見に従い、台帳の名称も、台帳の記載が法的効力を伴うことを連想させる権利台帳から、土地保有登録台帳へと変更されたとのことである。

このような歴史的経緯及び、登録法上、不動産譲渡については、同法上の登録が効力要件と定められている（逆にいえば、不動産譲渡の効力を発生させるために、同法上の登録に付加し

て何かをなす必要はない) ことからすれば、ミャンマーの法令上の建前としては、不動産譲渡の法的効力の発生は、同法上の登録によって行うということを基本的な制度として想定しているように思われ、土地保有登録台帳の記載が変更されたかどうかは、譲渡の法的有効性に影響を及ぼすものではないと整理することも可能と思われる。

かかる整理に従った場合、不動産譲渡がなされた場合でも、法的効力としてはあくまで登録法上必要とされる登録を行えば足り、土地保有登録台帳の記載の変更の有無は、譲渡の効力に影響を与えないことになる。

他方、不動産の権利変動の公示という観点からみた場合、登録法上の登録は、十分なものとはいえない。すなわち、前記のとおり、同法に基づく登録は、すべての不動産譲渡をカバーするものではない。国による Grant、公務員・税務官による競売の場合、裁判所の判決又は命令による場合なども登録の対象から除外されているほか、一般的に価値が 100 ルピー未満の権利変動の場合も除外されている。このような制度的な問題に加え、そもそも実態としても、同法に基づく登録が歴史的にも、現在でもあまり使われていないという問題もある。

他方、土地保有登録台帳の記載は、権利の把握に役に立つものではあるが、そもそも徴税目的で作成されている記録であり、権利内容の確定や公示を目的とするものではない。このように、ミャンマーの不動産法制は、不動産の権利関係について、完全な公示制度がそもそも存在していないという根本的な欠陥を抱えている。

実務上は、登録法上の登録が機能していないこともあり、土地保有登録台帳の記載が権利の証明のための非常に有力な手段として使われているという現実がある。同法上の登録が必要な不動産譲渡につき、登録のために必要とされる書類の中に、Form105、106 という土地登録簿の一部を必要としている点はその典型である。また、Grant/Lease の保有者に変更があった場合、土地保有登録台帳の記載が変更されるとともに、Grant/Lease の証書にも、それに対応した形式で Grant/Lease の保有者に変更があった旨の記載がなされることになる（かかる Grant/Lease の証書の記載の変更がなされるためには、同法上の登録を行うだけでは足りず、土地保有登録台帳の記載の修正を行う別途の手続が必要とされる）。

このような実務からすると、一般的には不動産譲渡につき、完全に効力が発生するためには、登録法上の登録のみでは足りず、土地保有登録台帳の記載の変更まで行うことが必要と社会一般に観念されているように思われる（但し、このような観念が法令上の根拠に基づくかという点は疑問である）。

VIII. 今後の課題

1. 追加調査が必要な事項

2017 年度の調査により明らかになった事項は上記のとおりである。他方、以下の点については、今後更なる調査が必要と考えられる。

すなわち、視点の 3 点目として挙げた「土地の管理の方法」については、本調査では、主に登録法に基づく登録と、土地登録簿の記載という、日本でいうところの不動産登記に近いと思われ

る制度を検討した。他方、より広く「土地管理の方法」という場合には、これ以外に政府所有の土地について何らかの権利を私人に与えた場合に、それをどのような方法で記録・管理しているのかという観点からの調査が必要となる。例えば、政府所有の土地につき、私人に対して Grant を与えた場合の記録・管理の方法や、農地について耕作権を与えた場合の記録・管理の方法がこれに該当する。これらの点については今後更なる追加調査が必要である。

2. 現状までの調査で明らかになった課題

上記のとおり、土地管理については追加調査が必要な事項も存在するが、これまでの調査で明らかになった事項を踏まえた場合、以下の課題があると思われる。

まず、ミャンマーの土地登録に関する制度の中で一番大きな特徴は、土地登録を管轄する官庁が複数存在し、それぞれが異なるシステムを採用していることである。土地登録簿については、YCDC/MCDC/NPTDC の各開発委員会と農業畜産灌漑省がそれぞれ管轄しており、管轄官庁だけで4つ存在するということになる。また、範囲としては狭いものの、YCDC 内部の限られた地域で建設省が所轄する場合もあるとのことである。このように土地登録簿は複数の管轄官庁にまたがって管理されており、各官庁間での情報のやり取りもないため、土地登録簿については、当該土地を管理する官庁からしか情報を得ることが出来ないという仕組みになっている。さらに、土地登録簿のフォーマットとしても、農業畜産灌漑省が使用しているのは Register of a Holding (Register I-A)及び Register of Fields (Register I-B)であるが、YCDC では Town Land Roll という別のフォーマットが使用されており、それぞれが把握している土地に関する情報の内容は完全に一致していない。加えて、都市部の土地以外では Register of Fields (Register I-B)にしか情報が登録されておらず、農地については別箇の農地法に基づくフォーマットで登録されている。このように、土地登録簿1つをとっても、土地の所在場所や種別によって、どのようなフォーマットで情報が登録されているかや、所轄官庁も異なっているという複雑な仕組みとなっている。

このような複雑な仕組みが採用されていたとしても、各省庁間で情報共有がしっかりと行われており、かつ、各省庁がそれぞれどのような仕組みで土地登録簿を管理しているのかという点が私人にも周知されている場合には、それほど問題は起きないかもしれないが、残念ながらこの2点については、現状のミャンマーはいずれも全く不十分と言わざるを得ない。1点目に関して言えば、今回の調査研究では、建設省、農業畜産灌漑省、内務省、YCDC 及び MCDC に協力を仰ぎ、これらの官庁の担当者が一同に会する形での会議を持ったが、そこで参加者が述べていたことで印象的だったのは、このように土地登録に関する官庁が一同に会する機会はないとのことであり、お互いの土地登録簿に関する行政の在り方についての発言を聞いて勉強になったという発言であった。この点からしても、こうした情報共有が全くなされていないことが窺える。また2点目に関して、現在のミャンマーでは、どの官庁がどのように土地登録簿を管理しているのかという点についての情報は全くと言っていいほど公開されていない。本報告書で報告した内容の大部分が官庁の担当官からのヒアリングに依拠しているというのも、これが原因となっている。同様のことは政府所有土地の管理権限についても言え、本報告書 IV で報告をした政府所有土地の管理権限の官庁についての情報もヒアリングによってのみようやく整理できたという状況に

ある。こうした問題点は、各省庁の情報共有の仕組みをつくり、それぞれの業務について整理をした上で周知をすれば解決するものであり、その方向に向けた努力がされることが望まれる（他方、一般公衆への周知という観点からは、そもそも土地登録簿の制度が私人のために必要という点の共通理解がないと難しいと思われる。この点は以下の問題点とも関わる点である）。

他方、より根本的な問題としては、今のミャンマーには土地の権利関係の公示を目的とした登録制度が存在しないという点が指摘できる。前述したとおり、登録法に基づく登録は不動産に権利関係が生じた場合すべてをカバーしているものではない。また、第三者に登録に関する情報も公開されていないため、公示の用としては役にたっていない状況にある。土地登録簿については、権利関係の把握に役に立つものではあるものの、徴税目的で作成されている記録であり、権利内容の確定や公示を目的とするものではない。そのため、土地登録簿を土地に対する権利内容を公示するためのものとして見た場合、内容的にも不十分であり、かつ、第三者に公開していないことも問題と捉えられるが、そもそも目的が異なる記録であることから、こうした結果が生じているとも考えられる。他方で、現在のミャンマーでは、土地登録簿が一番土地に関する権利関係を把握するために役に立つ記録であることから、これが代替的に使われているという現実がある。その詳細な検討は本報告書の範囲を超えるが、登録法に基づく登録も、土地登録簿も改善を加えれば、土地の権利関係の公示の制度として使用できる余地はあると思われる。いずれにしても、公示のための制度が必要という観点で、ミャンマーの土地登録制度を改善してゆくことが長期の課題として存在すると思われる。

以 上

ヤンゴン管区のタウンシップ

		Townships in Yangon Region
YCDC 内	Eastern District	1. North Okkalapa 2. South Okkalapa 3. Thingangyun 4. Dagon Myo Thit Sate Kan 5. Dagon Myo Thit (East) 6. Dagon Myo Thit (North) 7. Dagon Myo Thit (South)
	Western District	8. Ahlone 9. Bahan 10. Dagon 11. Kyauktada 12. Kyimyindine 13. Lanmadaw 14. Latha 15. Pabedan 16. Sanchaung 17. Sate Kan
	Southern District	18. Mingalar Taung Nyunt 19. Dala 20. Dawpon 21. Sate Kyee Kha Naung To 22. Tarmwe 23. Tharkayta 24. Yankin 25. Botataung 26. Pazuntaung
	Northern District	27. Innsein 28. Hlaing 29. Hlaing Tharyar

		30. Kamaryut 31. Mayangone 32. Mingalardon 33. Shwe Pyi Thar
YCDC 外	Other townships	34. Cocokyun 35. Hlegu 36. Hmawbi 37. Htantabin 38. Kawhmu 39. Khayan 40. Kungyangon 41. Kyauktan 42. Taikkyi 43. Thanlyan 44. Thongwa 45. Twante

【土地租税法】

7. Except as provided in section 22, any person having been in possession of any culturable land for twelve years continuously, and having during that period regularly paid the revenue due thereon, or held the same under an express exemption from revenue, shall be deemed to have, upon the expiration of that period, acquired the status of a landholder in respect of such land: Provided that such status shall not be deemed to have been acquired by any possession which terminated more than twelve years prior to the 1st February, 1879.

8. A landholder shall have a permanent heritable and transferable right of use and occupancy in his land, subject only:

- (a) to the payment of all such revenue, taxes and rates as may from time to time be imposed in respect of such land under any law for the time being in force;
- (b) to the reservation in favour of Government of all mines and mineral products, and of all buried treasure with all the powers conferred by section 38A.

11. Any landholder who, except as provided in section 12, voluntarily relinquishes the possession of any land shall at once forfeit his status of a landholder in respect of such land.

18. The President of the Union may from time to time make rules for the disposal by way of grant or otherwise of any land over which no person has a right of either of the classes specified in clauses (a) and (c) of section 6.

Such rules may provide among other matters for the following:-

- (a) the amount or kind of interest to be created in such land, and the conditions (if any) subject to which such interest may be conferred;
- (b) the mode in which grants and other dispositions of the land may be made;
- (c) the total or partial exemption, either absolutely or subject to conditions, of the land from revenue for a term of years or for any life or lives or during the maintenance of any institution;
- (d) the realization of any money payable in consideration of the grant or other disposition, or of any penalty payable on breach of a condition annexed to such grant or disposition, as if it were an arrear of revenue due in respect of the land by the person taking under the grant or disposition, his legal representatives or assigns.

¹⁰ ミャンマー語が正文の法律についてもすべて英訳を記載する。なお、英訳については非公式の英訳であり、正確性について保障されたものではない点に留意されたい。

【土地租税法規則】

32 A grant, free of land revenue, of unoccupied and at the disposal of Government for the erection of a religious edifice or for an unremunerative public purpose without payment of the value of such land may be made by the Deputy Commissioner –

- (a) on his own authority, if the value does not exceed RS. 250;
- (b) with the previous sanction of the Commissioner, if such value exceeds RS. 250 but does not exceed RS. 500; and
- (c) with the previous sanction of the Financial Commissioner, if such value exceeds RS. 500.

For the purpose of this rule the value of the land shall be taken to the market value of similar land on which landholder's right have been acquired plus the capitalized value of the land revenue calculated at twenty times the land revenue which would be assessed annually on the land, if the land were cultivated.

【下ビルマ町村土地法】

4(10) “landholders right” means a permanent heritable and transferable right of use and occupancy in land in the landholder's possession subject only

8. Except in land in any scheduled town, and in land which the President of the Union may, by notification, specially exempt from the operation of this section, a landholder's right shall be acquired by every person who, otherwise than under a grant or lease made by the [...] Government:

- (a) has had continuous possession of land for twelve years immediately preceding the 9th September, 1899;
- (b) having had continuous possession of any land for less than twelve years immediately preceding the 9th September, 1899, shall have continuous possession thereof for twelve years computed from the date of original entry into possession;
- (c) shall, after the 9th September, 1899, have continuous possession under a licence of any land at the disposal of Government, and pay all land-revenue and other public demands (if any) in respect thereof for twelve years.

11. A landholder's right in respect of any land shall cease if the landholder abandons of the land for two years continuously.

16. Land at the disposal of Government may be disposed of:

- (a) by grant or lease, conferring such interests therein and on such conditions as the President of the Union may by rule prescribe;

【下ビルマ町村土地法規則】

34. A license issued under this Chapter shall be expressed so as to expire on a certain date not more than three years from the date of issue.

50. A grant, free of land revenue, of unoccupied and at the disposal of Government for the erection of a religious edifice or for an unremunerative public purpose without payment of the value of such land may be made by the Deputy Commissioner –

(a) on his own authority, if the value does not exceed RS. 250;

(b) with the previous sanction of the Commissioner, if such value exceeds RS. 250 but does not exceed RS. 500; and

(c) with the previous sanction of the Financial Commissioner, if such value exceeds RS. 500.

For the purpose of this rule the value of the land shall be taken to the market value of similar land on which landholder's right have been acquired plus the capitalized value of the land revenue calculated at twenty times the land revenue which would be assessed annually on the land, if the land were cultivated.

【1947 年憲法】

30. (1) The State is the ultimate owner of all lands.

(2) Subject to the provisions of this Constitution, the State shall have the right to regulate, alter or abolish land tenures or resume possession of any land and distribute the same for collective or co-operative farming or to agricultural tenants.

(3) There can be no large land holdings on any basis whatsoever. The maximum size of private land holding shall, as soon as circumstances permit, be determined by law.

【1948 年農地国有化法】

33. The State shall, as from the commencement of this Act resume possession of all agricultural lands with the exception of the agricultural lands specified in the Schedule I and to the extent specified in the said schedule and section 4; and notwithstanding anything contained in any other law for the time being in force or in any agreement, contract, deed, grant, lease of licence, all rights whatsoever existing therein before the commencement of this Act other than the rights of the State shall thereupon cease absolutely; and no rights whatsoever other than the rights of the State shall, save as expressly provided in section 9, hereafter accrue on such land.

【1953 年農地国有化法】

5(3) The State shall, as from the commencement of this Act resume possession of all agricultural lands with exception of the agricultural lands specified in the sub-section 5. (1) and to the extent specified in the said schedule and sub-section 5. (2), notwithstanding anything contained in any other law for the time

being in force or in any agreement, contract, deed, grant, lease of license, all rights whatsoever existing therein before the commencement of this Act other than the rights of the State shall thereupon cease absolutely; and no rights whatsoever other than the rights of the State shall, save as expressly provided in section 10, hereafter accrue on such land.

【2012 年農地法】

4. A person who has the permission of right to use farmland shall have to apply for getting the Land Use Certificate to the Township Land Records Department Office passing it through the relevant Ward or Village Tract Farmland Management Body.

5. With respect to Section 4 of this law, the Office of Township Land Records Department shall scrutinize and submit the cases of right to use farmland to the relevant Township Farmland Management Body.

6. The Township Farmland Management Body shall issue the Land Use Certificate to the following person or organization with respect to existing farmland on the day of enforcement date of this law, by the approval of District Farmland Management Body, after paid the prescribed registration fees and registered at the Township Land Records Department's Office:

(a) If a person who has right for farming shall be;

i. an agricultural household (or) member of the household;

ii. head of the household (or) a member of the household (or) guardian who is legally holding and working the land in accordance with existing land law, before this law has been enacted;

iii. the legal beneficiary either in accordance with this law or rules deriving from this law after its enactment;

iv. completed the age of eighteen years;

v. a citizen or guest-citizen or naturalize-citizen

(b) If an organization; Government Department (or) Government Organization (or) Non Government Organizations (or) Company shall had been right for farming.

7. After this Law has enacted, the Township Farmland Management Body shall issue the Land Use Certificate to the following person or organization with respect to revoking farmland and land reclamation by the State, with the approval of District Farmland Management Body, after paid the prescribed registration fees and registered at the Township Land Records Department's Office:

(a) If a person shall be;

i. engaged in agricultural process using land

ii. lived in relevant ward or village tract as a resident

iii. completed the age of eighteen years;

iv. a citizen or guest-citizen or naturalize-citizen

(b) If an organization; Government Department (or) Government Organization (or) Non Government Organizations (or) Company shall be actually to work with a will for farming.

8. The Township Farmland Management Body shall issue the Land Use Certificate to a person who receive the right for farming by buying (or) exchanging (or) giving (or) inheritance in accordance with the provision of this Law (and) a person who has got the grant of right to do, (and) right to utilize the vacant, fallow and virgin land may apply in accordance with this Law whenever cultivation is completed, after paid the prescribed registration fees and registered at the Township Land Records Department's Office.

9. The following rights shall be enjoyed in connection with the right for farming:

(a) right to have such land in hand, right for farming and gain benefit of such farm;

(b) right to sell, pawn, lease, exchange, or donate, in whole or in part of the right for farming in accord with prescribed disciplines;

(c) disputes arising out of inheritance of farmland shall be decided upon by the law respective court in accord with existing law;

(d) the duration of the right for farming shall continue so long as the stipulated conditions are not breached;

(e) land development operation are to be carried out by doing joint-venture with the investment of rural cooperative association or private investors;

(f) in accordance with Foreign Investment Law, foreigner or organization containing foreigner are to be carried out by doing joint-venture;

12. The following conditions shall be complied with in respect of the right to work farmland: -

(e) "pawning" is permitted to acquire investment for agricultural production only, by means of pawning the farmland with a government bank (or) authorized bank;

【登録法】

17. (1) The following documents shall be registered, if the property to which they relate is situate in a district in which, and if they have been executed on or after the date on which this Act came or comes into force, namely:-

(a) instruments of gift of immoveable property;

(b) other non-testamentary instruments which purport or operate to create, declare, assign, limit or extinguish, whether in present or in future, any right, title or interest, whether vested or contingent, of the value of one hundred rupees and upwards, to or in immoveable property;

(c) non-testamentary instruments which acknowledge the receipt or payment of any consideration on account of the creation, declaration, assignment, limitation or extinction of any such right, title or interest;

(d) leases of immoveable property from year to year, or for any term exceeding one year, or reserving a

yearly rent; and

(e) non-testamentary instruments transferring or assigning any decree or order of a Court or any award when such decree or order or award purports or operates to create, declare, assign, limit or extinguish, whether in present or in future, any right, title or interest, whether vested or contingent, of the value of one hundred rupees and upwards, to or in immoveable property;

Provided that the President of the Union may, by order published in the Gazette, exempt from the operation of this sub-section any leases executed in any district, or part of a district, the terms granted by which do not exceed live years and the annual rents reserved by which do not exceed fifty rupees.

(2) Nothing in clauses (b) and (c) of sub-section (1) applies to:

(i) any composition deed; or

(ii) any instrument relating to shares in a joint stock company, notwithstanding that the assets of such company consists in whole or in part of immoveable property; or

(iii) any debenture issued by any such company and not creating, declaring, assigning, limiting or extinguishing any right, title or interest to or in immoveable property except in so far as it entitles the holder to the security afforded by a registered instrument whereby the company has mortgaged, conveyed or otherwise transferred the whole or part of its immoveable property or any interest therein to trustees upon trust for the benefit of the holders of such debentures; or

(iv) any endorsement upon or transfer of any debenture issued by any such company; or

(v) any document not itself creating, declaring, assigning, limiting or extinguishing any right, title or interest of the value of one hundred rupees and upwards to or in immoveable property, but merely creating a right to obtain another document which will, when executed, create, declare, assign, limit or extinguish any such right, title or interest; or

(vi) any decree or order of a Court except a decree or order expressed to be made on a compromise and comprising immoveable property other than that which is the subject matter of the suit, or proceeding; or

(vii) any grant of immoveable property by Government; or

(viii) any instrument of partition made by a revenue officer; or

(ix) any order granting a loan or instrument of collateral security granted under the Land Improvement Loans Act; or

(x) any order granting a loan under the Agriculturists Loans Act, or instrument for securing the repayment of a loan made under that Act [or instrument for securing the repayment of an agricultural loan made by a co-operative society]; or

(xi) any endorsement on a mortgage-deed acknowledging the payment of the whole or any part of the mortgage-money, and any other receipt for payment of money due under a mortgage when the receipt does not purport to extinguish the mortgage; or

(xii) any certificate of sale granted to the purchaser of any property sold by public auction by a civil or revenue officer.

(3) Authorities to adopt a son, not conferred by a will, shall also be registered.

48. All non-testamentary documents duly registered under this Act, and relating to any property, whether moveable or immoveable, shall take effect against any oral agreement or declaration relating to such property, unless where the agreement or declaration has been accompanied or followed by delivery of possession and the same constitutes a valid transfer under any law for the time being in force: Provided that a mortgage by deposit of title-deeds, as defined in section 58 of the Transfer of Property Act, shall take effect against any mortgage-deed subsequently executed and registered which relates to the same property.

49. No document required by section 17 or by any provision of the Transfer of Property Act or by any law formerly in force for the registration of documents in the Union of Burma to be registered shall: (a) affect any immoveable property comprised therein, or (b) confer any power to adopt, or (c) be received as evidence of any transaction affecting such property or conferring such power, unless it has been registered: Provided that an unregistered document affecting immoveable property may be received as evidence of a contract in a suit for specific performance under Chapter II of the Specific Relief Act, or as evidence of part performance of a contract for the purposes of section 53A of the Transfer of Property Act, or as evidence of any collateral transaction not required to be effected by registered instrument.

添付文書一覧

番号	文書
1	Register of a Holding (Register I-A)
2	Form 105 の英訳
3	Form 106 の英訳