

## 第4部 ミャンマーの物権法

第1章	不動産及び動産について.....	159
第1節	不動産.....	160
第2節	動産.....	161
第2章	物権の譲渡等.....	161
第1節	総論.....	161
第2節	財産移転法に基づく不動産の売買・賃貸.....	161
第3節	動産売買法に基づく動産の売買.....	163
第3章	登記制度.....	164
第1節	制度の概観.....	164
第2節	実務上の処理.....	172
第3節	会社法上の担保登記制度.....	172
第4章	担保物権.....	174
第1節	Mortgage.....	174
第2節	その他の担保権.....	179
第5章	外国人の土地取得及び利用の制限.....	181
第1節	土地の取得.....	181
第2節	土地の利用.....	182

本部は、ミャンマーの物権に関連する各法律の条項を基礎としつつ、ミャンマーの法律家に対するインタビュー等を通じて、物権に関する基本的概念及び実務上の運用を概説することを主たる目的とする。物権に関連する法律は多岐に及ぶものの、そのうち主なものとして具体的には、ビルマ法典に所収されている法律として財産移転法（The Transfer of Property Act）、動産売買法（The Sale of Goods Act）、登記法（The Registration Act）、特定救済法（The Special Relief Act）、会社法（The Company Act）及び契約法（The Contract Act）があり、その中で物権に関連する条項について随時言及しつつ説明を行う。

## 第1章 不動産及び動産について

登記法によれば、不動産（immovable property）には、大要、土地、建物その他土地又は土地に付着した物から生じる利益が含まれるものと定義され、動産（moveable property）は、大要、不動産を除く一切の財産を含むものと定義されている<sup>1</sup>。日本と異なり、土地と建物は異なる権利の客体とは捉えられておらず、建物は土地への付着物として土地と一

<sup>1</sup> 登記法2条6項、9項。

体的に把握されている<sup>2</sup>。

しかし、他の法律では、例えば財産移転法など、必ずしも「不動産」及び「動産」の内容が明文上定められていないものもあり<sup>3</sup>、とりわけ「土地」の概念については、公的目のための土地の収用に関する事項を定めた Land Acquisition Act では、土地から生ずる収益及び土地に付着した物を含むとされる一方で、農業用地の譲渡の禁止等を定めた Land Alienation Act の明文上は、土地に付着した物を含む旨の規定はない。このように法令の趣旨・目的に応じて「不動産」や「土地」が意味する内容は若干の差異がある<sup>4</sup>。

## 第1節 不動産

ここでは、主として土地を念頭におきつつその権利の種類及び内容を概説する。

### 第1 土地の所有関係

2008年憲法によれば、国が全ての土地の最終的な所有者である旨定められており、私人（自然人及び法人）による土地の所有は認められていない。もっとも、憲法上、国は、国民に対して法律に従い私的財産権を許容するものと規定されており、適用法令に従い、土地利用権（占有、使用、賃貸等を行う権利）が認められ、これらの権利は譲渡や担保設定も可能とされている。

### 第2 土地に対する権利の内容

土地の所有権が最終的に国に帰属するという法制度の下で、ミャンマーの私人がとり得る最も強力な土地利用の形態は、当局から許可（permit）を得て土地を利用する方法であり、このような土地のことは、許可利用地（permit land）と呼ばれている<sup>5</sup>。利用が許可される期間や目的は、場所によって異なるが、許可利用地には、建物を建てることも認められており、農業用の許可利用地には譲渡に制限があるものの、農業用以外（住宅用等）の許可利用地は、許可の範囲内であれば譲渡することが可能である。

<sup>2</sup> ミャンマーの法律家からのヒアリングによれば、近年、実務上、土地所有者と土地上の建物のデベロッパーとの間で、建築後の建物の一部（多くは建物全体の半分程度に相当する部屋）をデベロッパーに“所有”（own）させる内容の合意が行われることがあるとのことである。このような実務について、上記のとおり建物と土地とを別の権利の客体としない考え方を前提としたときに、法的にどのように整理されているのかは明らかではない。

<sup>3</sup> 不動産について、立木、成長中の作物、草を除く、とされている程度である（財産移転法3条）。

<sup>4</sup> もっとも、General Clauses Act（ミャンマー総合用語法）2条において、不動産及び動産の定義規定が存在していたが、同法は現在失効しており、一般的な定義規定が存在しないとのことである。

<sup>5</sup> ミャンマーの土地は、利用者が土地に対して有する権利という観点から、freehold land（利用料の支払いが不要）、permit land、grant land、license land、squatter（不法占拠地）に分けられるとのことである。また、これらの区別とは別に、主に徴税の観点から、行政上は土地は11種類に分けられている。

許可利用地 (permit land) に関して許可を受けた私人 (自然人及び法人) は、当該許可利用地を第三者に賃貸することも可能である。かかる賃貸借は、私人間の合意に基づいて行われるものであるが、別途、土地行政局 (Land Administration Office) への通知が必要とされている。

このように、ミャンマーの私人が土地の利用に関して許可 (permit) を有する場合、土地の利用及び処分に関して実質的には日本法上の土地所有者と同等に評価することができる権原を有していると考えられる。

## 第2節 動産

動産 (moveable property) については、前記「第1章 不動産及び動産について」に説明したように、統一された概念が存在せず、個々の法律においてそれぞれ定義がされているに留まる。動産 (moveable property) について、登記法においては、大要、不動産を除く一切の財産を含むものと定義している<sup>6</sup>が、財産移転法においては、定義規定が存在しない。また、動産売買法においては、動産とは異なる「物品 (goods)」という概念が定義されている。

動産については、前記「第1節 不動産」に説明したような所有権が最終的に国に帰属する旨の規定は存在せず、私人が動産の完全な所有権 (ownership) を取得することができるものとされている。

## 第2章 物権の譲渡等

### 第1節 総論

財産移転法は、財産の売買、担保設定、及び賃貸等の財産の移転に関して包括的に規律している。もっとも、外国人 (自然人及び法人) によるミャンマーの不動産の売買等については、一義的には後述の1987年 Transfer of Immoveable Property Restriction Law が適用される点に留意が必要である。

### 第2節 財産移転法に基づく不動産の売買・賃貸

---

<sup>6</sup> 後記「第2章 物権の譲渡等 第3節 動産売買法に基づく動産の売買」に説明するように、動産売買法において、物品 (goods) を請求権及び金銭を除く動産と定義していることから、ここにいう動産 (moveable property) については、日本の法制度における「動産」の概念とは異なり、債権を含む広い概念である可能性がある。

## 第1 不動産の売買

財産移転法上、100 ルピー（チャット）<sup>7</sup>以上の価値の不動産の売買は、登記証書（registered instrument）によってのみ行うことができるものとされている。100 チャット未満の価値の不動産の場合には、登記証書によることも可能であるが、（かかる書面を要することなく）当該不動産の交付（delivery）によって行うこともできる。不動産の交付は、売主が買主をして当該不動産を占有させた場合に生じる。

財産移転法には、不動産の売買に関して、売買契約又は慣習法等に別途の規定がない限り売主及び買主が負担するものとされる一連の義務に関する規定（デフォルトルール）が設けられている。これらの義務は、売主の買主に対する権利証書（documents of title）の交付義務や、買主の売主に対する代金支払義務など、売買の当事者間において基本的かつ重要な事項を中心に定めているが、特徴的なものとしては、売主の買主に対する不動産に関する重大な瑕疵の開示義務、買主から提起された質問に対する回答義務等がある。

## 第2 不動産の賃貸

財産移転法上、1年以上の期間の不動産の賃貸は、登記証書（registered instrument）によってのみ行うことができるものとされている。1年未満の期間の賃貸の場合には、登記証書によることも可能であるが、口頭の合意及び不動産の占有の移転によって行うこともできる。

賃貸借契約の期間は、契約又は慣習法等に反しない限り、1か月毎（農地又は製造業用地の場合は1年毎）とされ、月末から15日前（農地又は製造業用地の場合は6か月前）に賃貸人又は賃借人のいずれかからの書面による通知によって解約することができる。

財産移転法には、不動産の賃貸借に関しても、賃貸借契約又は慣習法等に別途の規定がない限り賃貸人及び賃借人が負担するものとされる一連の義務に関する規定（デフォルトルール）が設けられている。これらの義務は、賃貸人が賃借人に対して不動産の占有を移転する義務や、賃借人の賃貸人に対する賃料支払義務及び原状回復義務等、賃貸借の当事者間において基本的かつ重要な事項を中心に定めている。なお、賃貸人は、企図された目的に照らして重大な瑕疵を賃借人に対して開示する義務を負っ

<sup>7</sup> 財産移転法上はルピーで表記されているが、規則（order）又は通知（direction）に従い、ミャンマーの通貨であるチャットに置き換えて読む。なお、具体的な金額は、公告によって変更されている場合がある。

ている点は、売買の場合と同様に特徴的なものといえよう。

以上のほか、財産移転法のデフォルトルール上、賃借人は、原則として、賃貸不動産の全部又は一部を転貸することもできる。また、賃貸人が不動産を第三者に承継した場合、契約に別段の規定がある場合を除き、承継人は賃借人の選択により賃貸人としての義務を負担することになる。

### 第3節 動産売買法に基づく動産の売買

#### 第1 動産の売買

動産の売買については財産移転法が適用されるほか、動産のうち物品 (goods) にあたるものについては動産売買法が適用される。動産売買法における物品とは、債権及び金銭以外のあらゆる種類の動産であって、株式、育成中の作物、草、及び売買に先立ち又は売買契約に基づいて土地から分離することを合意した、当該土地に付着し若しくは当該土地の一部をなす物を含むものとされている。

物品の売買に関する契約の具体的な規定については、「第2部 ミャンマーの債権法 第4章 動産売買法」を参照されたい。

なお、自動車については登記制度が存在するため、動産売買法とは異なる規律が存在するとのことであるが、その詳細は不明である<sup>8</sup>。

#### 第2 無権利者からの動産の取得

売主が売買の後引き続き物品を占有する場合において、当該先行売買について知らない第三者が善意で (in good faith) 当該物品の譲渡、担保設定その他の処分を受け、当該動産等の引渡し又は移転を受けたときは、その引渡し又は移転は権利者から明示の授權を受けて行われた引渡し又は移転と同様の効果を生ずるものとされている (動産売買法 30 条 1 項)。しかし、前記の場合を除き、日本の即時取得のような無権利者から動産を買受け、その占有を取得した買主が当該動産の権利を取得できる法制度は存在しない。そのため、動産を買受けの際には、売主が所有権その他当該動産を処分できる権限を有していることについて慎重に調査する必要がある。

---

以下、ルピーで表記されているものについて同様である。

<sup>8</sup> 自動車については、登録をしなければ所有権を取得できないようではあるものの、実務上は売買に伴って登録が適正になされるケースは必ずしも多くないとのことである。そのため、一定期間内に所有権を証明する資料を持って申告すれば、申告者を当該自動車の所有者として登録できる救済策が取られることがあるとのことである。

### 第3章 登記制度

#### 第1節 制度の概観

##### 第1 定義

登記法 (Registration Act) において用いられている不動産関連の語の定義は以下のとおりである。但し、「第1章 不動産及び動産について」で前述したように、不動産関連法令相互間でも必ずしも語の定義が一致していない点に留意されたい。

語	定義
不動産 (immovable property) (登記法 2 条 6 項)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 土地 (lands)</li> <li>・ 建物 (buildings)</li> <li>・ 土地から生じる収益 (hereditary allowances)</li> <li>・ 通行権 (right to ways)、日照権 (right to lights)、航行権 (right to ferries)、漁業権 (right to fisheries) その他の土地より生じる権利</li> <li>・ 土地の付着物、又は土地の付着物に対し永続的に固定されたもの (立木、作物及び植物を除く)</li> </ul>
動産 (movable property) (登記法 2 条 9 項)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 立木 (standing timber)</li> <li>・ 作物 (growing crops)</li> <li>・ 植物 (grass)</li> <li>・ 木に生った果実及び樹液 (fruits upon and juice in trees)</li> <li>・ その他不動産に含まれない物</li> </ul>

##### 第2 登記の対象

不動産に関し登記の対象となっているのは以下の文書である。日本のように、各不動産の物理的現況や、権利関係それ自体を登記の対象とするわけではなく、不動産の権利変動に関する一定の文書が登記の対象となるというシステムになっている。

###### 1. 義務的な登記の対象

登記法 17 条 1 項各号において、一定の例外<sup>9</sup>を除き、以下の文書が義務的な登記の対象とされている。

➤ 不動産の贈与に係る文書 ((a))

<sup>9</sup> 同条同項但書において、大統領は官報に掲載された命令により、ある地方 (又はある地方の一部) において、(i)5 年を超えない期間で、(ii)年間 50 ルピーを超えない賃料で行われる不動産の賃貸借契約については上記登録義務を免除することができる」とされている。

- ▶ 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 (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 (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 (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 (e))

なお、登記法 17 条 2 項各号において、上記(b)及び(c)の文書について義務的登記の例外<sup>10</sup>が定められている。

## 2. 任意的な登記の対象

登記法 18 条 1 項各号において、以下の文書が任意的な登記の対象とされている。

<sup>10</sup> 同条同項によれば、以下の文書が義務的登記の例外とされている。

- ▶ 示談証書
- ▶ 株式会社の株式に関する文書（株式会社の資産に不動産が含まれているか否かにかかわらず）
- ▶ 会社により発行された債務証書で、不動産に係るいかなる権利、権限又は利益をも創造、宣言、譲渡、制限又は消滅させない文書。ただし、当該文書がその保持者に、その会社の不動産の一部若しくは全部について、登録された文書に基づく抵当権設定その他の譲渡による担保権を付与するものであるもの、又は当該債務証書の保持者に、信託に基づく受託者に対する利益を付与するものである限り、それらを除く。
- ▶ 会社により発行された債務証書への署名又は債務証書の譲渡
- ▶ 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、それ自体では創造、宣言、譲渡、制限又は消滅させることはない文書であって、署名によりそのような権利、権原又は利益を創造、宣言、譲渡、制限又は消滅させることとなる別の文書を取得する権利を与えるに過ぎない文書
- ▶ 裁判所の判決又は命令 (i)和解により作成され、(ii)訴訟又は法的手続の主たる目的ではない不動産を含むとされる判決又は命令を除く)
- ▶ 政府による不動産の贈与
- ▶ 税務官により作成された分割文書
- ▶ 土地改良貸付法 (Land Improvement Loans Act) のもとでの貸付けに係る命令又は同法の下で付与された担保権に係る文書
- ▶ 農業者貸付法 (Agriculturists Loans Act) のもとでの貸付けに係る命令、(ii)同法の下での貸付けの返済を保証する文書又は(iii)協同組合による農業者貸付けの返済を保証する文書
- ▶ 抵当金の一部若しくは全部の支払いを確認する抵当権証書 (mortgage deed) への署名、その他抵当権により担保され履行期となった金銭の支払いの受領 (当該支払いにより担保権を消滅させないもの) に係る領収証
- ▶ 公務員 (civil officer) 又は税務官による公の競売により許可された売却に係る証明書

- 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 ((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 ((b))
- 期間が1年を超えない不動産の賃貸その他登記法17条に定めのない賃貸に関する文書 ((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 ((d))
- 遺言書 ((e))
- その他登記法17条に登記を要する旨の定めのない文書 ((f))

### 第3 登記の効果

#### 1. 文書の登記の効果

登記法上、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、登記法に基づいて登記された文書（遺言書を除く）は、当該口頭の合意又は宣言が、当時有効な法律の下で、所有権の移動又は有効な譲渡を伴わない限り、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<sup>11</sup>（登記法48条）。

#### 2. 登記すべき文書を登記しなかった場合

登記法17条、又は財産移転法その他の法の規定によりミャンマーにおいて登記が必要な文書について登記がされなかった場合は以下のような効果が生じる（登記法49条）。

- 当該文書に記載された不動産について、何の効力も及ぼさない ((a))。
- 養子縁組の効力を生じさせない ((b))。
- 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ともならない ((c))。

登記法上は、登記が不動産譲渡の効力要件とされており<sup>12</sup>、登記が不動産の所有権

<sup>11</sup> 例外として抵当権 (mortgage) があげられており、財産移転法58条に定める権原証書 (title deed) の寄託による抵当権の設定は、それ以降に同じ不動産について行われた抵当権証書 (mortgage deed) の作成及び登録に優先する効力を生じるとされている（登記法48条）。

<sup>12</sup> このことだけを前提とすると、ある者 (A とする) が自己の不動産の利用権を別の者 (B とする) に譲

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。

### 3. 一定の文書についての登記の効果

登記法 17 条 1 項(a)乃至(d)又は 18 条(a)及び(b)に定める文書は、有効に登記されれば、当該物に対する未登記の文書（判決又は命令でないもの）全てに対し、当該文書が登記される文書を同じ性質のものであるか否かにかかわらず、優先する効力を生じるとされている（登記法 50 条 1 項）。

上記は、登記法 17 条 1 項但書きのもとで除外された賃貸借契約や、登記法 17 条 2 項に定める文書、その他 1909 年 1 月時点で有効な法律の下で本法に優先しない法律に定める文書については適用されない（登記法 50 条 2 項）。

また、ミャンマー人法律家へのヒアリングによれば、登記により生じる優先的な効力は、あくまでも、有効に成立した契約に対してのみ生じるとのことである。

### 4. 登記と文書の効力発生（operate）

登記された文書の効力は、登記のときからではなく、仮に登記が必要でない又は登記されていなかった場合に効力を発生するであろうときから生じるとされている（登記法 47 条）。

## 第4 登記所及び職員

大統領は、各県（district）に一つ登記官事務所（the office of the Registrar）を、各郡区（sub-district）に一つ副登記官事務所又は副登記官合同事務所を設置しなければならない<sup>13</sup>（登記法 7 条）。

各県（district）の登記官（Registrar）及び各郡区（sub-district）の副登記官（Sub-Registrar）は、公務員か否かにかかわらず、大統領が適切と考える者がそれぞれ任命される（登記法 6 条）<sup>14</sup>。

---

渡した後、AB 間の譲渡が登記される前に、A が第三者（C とする）に同じ権利を譲渡し C が登記を具備した場合、C が確定的に当該不動産の利用権を取得することになりそうである。しかし、複数のミャンマー人法律家へのヒアリングの結果、このような一致した結論を得ることはできなかった。このことから、上記の場面で不動産の利用権が誰に帰属するかについての法的判断枠組みは本調査において必ずしも明確とはならなかった、或いは未だ確立されていないように推察される。

<sup>13</sup> 大統領は、当該登記官の部下である副登記官の事務所と登記官の事務所を合併させることができるが、このとき合併された事務所の副登記官は、自らの権利義務に加え、上司である登記官の権利義務の一部を遂行する権限を有する。

<sup>14</sup> 登記官が勤務以外で不在の場合、又は一時的な欠員の場合には、監査長官が指名した者が、監査長官が指名しなかった場合には（その管轄区域内に限り）地方裁判所の裁判官が、大統領が次の登記官を指名するまで登記官となる（登記法 10 条）。登記官がその県での勤務のため不在の場合には、登記官は副登記官その他の者を、不在の間登記官の義務（登記法 68 条及び 72 条に定めるものを除く）を果たす者として指

副登記官は登記官の監督の下、自己の副登記官事務所が所在する県での職務を遂行する。登記官は、必要があると判断した際は、副登記官の作為又は不作為、及び登記簿の誤りの訂正について命令を発することができる（登記法 68 条）。

監査長官 (Inspector General) は、ミャンマー内の全ての登記事務所 (registration office) について、一般的な監督権限を有し、法に反しない範囲で各種の規則を制定することができる。制定された規則は大統領に承認され、官報で公表されて初めて効力を有する（登記法 69 条）。

もっとも、ミャンマー人法律家へのヒアリングによれば、現在は各郡区 (sub-district) という行政区画は用いられなくなったため、これらの規定のうち各郡区 (sub-district) に係る部分は現在有名無実化しているとのことである。

## 第5 登記簿及び索引

登記法上、登記の対象に応じて 5 種類の登記簿が定められているところ、不動産に関する、遺言書以外の文書の登記簿 (Book1) は、全ての登記事務所 (registration office) に備え付けられており、登記法 17 条、18 条及び 89 条において登記することとされている不動産に関する遺言書以外の文書が綴られる (entered and filed) (登記法 51 条 1 項及び 2 項)。

文書が提示された時に、文書の提示日、時刻、場所及び提示した人物の署名は承認されたものとし、登記事務所職員 (registering officer) は受領証を交付しなければならない。登記が承認された文書は、不要な遅滞なく、承認された順に、適切な登記簿に綴られるものとする（登記法 52 条 1 項）。登記簿は随時、所定の間隔で、所定の方法により、監査長官 (Inspector General) により認証される（登記法 52 条 2 項）。

それぞれの登記簿の登記事項には年毎に番号が振られる（登記法 53 条）。登記簿を備え付けている登記事務所には、登記事項の索引が備え付けられており、登記事務所職員は、文書のコピーの綴りこみ完了後、実務的に可能な範囲で遅滞なく、索引を作成しなければならない（登記法 54 条）。不動産に係る遺言書以外の文書の登記簿 (Book1) に対応する索引は Index1 であって、文書の署名者及び登記された文書のもとで権利主張を行っている者全員の氏名その他の情報 (name and addition)、その他随時監査長官が指示する事項を記載する必要がある（登記法 55 条 1 項、2 項及び 6 項）。

不動産に関する遺言書以外の文書の登記簿 (Book1) は、手数料を支払えば誰でも見ることができ、登記法 62 条に定める方法によりコピーを入手することもできる。コピーには登記事務所職員が署名押印するものとし、原本の内容を証明するものとして利用することができる（登記法 57 条 1 項及び 4 項）。

---

名することができる（登記法 11 条）。副登記官が不在の場合又は一時的な欠員の場合には、登記官が指名した者が、不在の間又は欠員が補充されるまでの間副登記官としての職務を行う（登記法 12 条）。

## 第6 登記手続

## 1. 申請権者

登記法上、(登記法 31 条及び 89 条に定める場合を除き) 義務的か任意的かにかかわらず、登記の対象となる文書は、以下の者により、適切な登記事務所に提示される必要がある(登記法 32 条)。

- 当該文書に署名した者又は当該文書のもとで権利主張する者。文書が判決又は命令の場合は、当該判決又は命令のもとで権利主張する者 ((a))
- 上記の者の代表者 (representative) 又は譲受人 ((b))
- 署名され登記法に定める方法により認証された委任状<sup>15</sup>による、上記(a)及び(b)の者の代理人 (agent) ((c))

## 2. 提示の手続

## (1) 添付書類

不動産に関する、遺言書以外の文書を登記する場合には、対象となる不動産の同一性を確認できる資料を添付しない限り登記が受け付けられない(登記法 21 条 1 項)。遺言書以外の文書が、地図や計画図を含む場合には、当該地図や計画図の正本<sup>16</sup>を添付しない限り登記が受け付けられない(登記法 21 条 4 項)。

借地 (holding<sup>17</sup>) の一部に関する登記の場合には、(a)政府の地図が利用できる場合には政府の地図の正本 2 通 (利用できない場合には資格のある測量士により作

<sup>15</sup> 委任状については以下の要件を充足する必要があるとされている(登記法 33 条 1 項)。但し身体上の障害等で出頭困難な場合についての例外が定められている。

- 本人が署名時に、国内の登記法が効力を有する場所にいる場合には、本人の住所を管轄する県又は郡区を担当する登記官又は副登記官の面前で署名される必要がある。
- 本人が署名時に、国内の上記以外の場所にいる場合には、治安判事 (Magistrate) の面前で署名される必要がある。
- 本人が署名時に国外にいる場合には、公証人、裁判所、裁判官、治安判事、英国領事若しくは副領事、又は英国王若しくは政府の代理人の面前で署名される必要がある。

ただし、ミャンマー人法律家へのヒアリングによれば、現在は治安判事 (Magistrate)、英国領事若しくは副領事、又は英国王若しくは政府の代理人という役職は存在しないため、上記規定のうちこれらに係る部分は有名無実化しているとのことである。

<sup>16</sup> 不動産の所在地が複数の県にまたがる場合は、県の数だけの写しが必要となる。なお、ミャンマー人法律家からのヒアリングによれば、地図についてはその不動産を管轄する市役所 (municipal office) に対し、譲渡契約書又は所有者と譲受人の関係を示すその他の書類を提出して取得するとのことである。

<sup>17</sup> continuous area of land held by one person or by a number of persons jointly on the same tenure and on the same title と定義されている。

成された地図の正本 2 通) を添付し、(b)地図内で登記に関連する場所を明示しなければ、登記が受け付けられない(登記法 21 条 5 項)。

ミャンマー人法律家からのヒアリングによれば、登記にあたっては、登記法に記載の地図・計画図のほかにも、以下の書類が必要となる<sup>18</sup>とのことである。

- ▶ 納税証明 (Tax payment slip) : 納税証明を得るためには買主において不動産の譲渡価格の 30% の Income tax を、売主において不動産所の譲渡益が生じている場合には一定額の Capital gain tax をそれぞれ支払う必要があり、さらに登記の際の手数料として不動産の譲渡価格の 12% の Stamp duty (買主 7%、売主 5%) をそれぞれ支払う必要がある。
- ▶ 不動産の所有者・許可 (Permit) 所持者に関する情報として登記官が要求した書類 (Confirmation Statement)

## (2) 不備の場合

登記のために提示された文書が、登記事務所職員が理解できずまたその地域で一般に利用されていない言語で記載されている場合には、その地域で一般に利用されている言語への真正な翻訳と正本とを添付しない限り、職員は登記を受け付けることができる(登記法 19 条)。

また、文書に挿入、空白、削除又は訂正がある場合には、署名者が署名又はイニシャルの記載によりそれらが真正なものであると証明しない限り、職員は登記を受け付けられないことができ、受け付けた場合には登記簿にその旨を注記する必要がある(登記法 20 条)。

## (3) 提示の期間

登記の対象となる遺言書以外の文書は、登記法 24 条乃至 26 条の規定に従い、署名から 4 か月以内に提示される必要がある(登記法 23 条)。一つの文書に複数人がばらばらに署名している場合には、それぞれの署名の時から 4 か月以内に提示される必要がある(登記法 24 条)。上記文書が判決又は決定の場合には、作成時から 4 か月以内に提示される必要があり、上訴された場合には訴訟の終了時から 4 か月以内に提示される必要がある(登記法 23 条)。

上記文書が国内で作成された場合で、緊急の必要又はやむをえない事故により上記期間内に提示されなかった場合には、提示期間の終了から 4 か月を超えない期間内であれば、登記官は、10 倍を超えない手数料の支払いを命じることにより、登記を受け付けることができる(登記法 25 条 1 項)。

<sup>18</sup> その他にも土地の種類等に応じ追加的に添付書類が必要になることがあるとのことである。

上記文書が署名者の一部又は全部により国外で署名された場合で、上記期間内に提示されなかった場合には、登記事務所職員は、(a)当該文書が署名されていること、(b)当該文書が国内に持ち込まれてから4か月を超えない期間内であることを条件に、通常の手数料において登記を受け付けることができる(登記法26条)。

(4) 提示の場所<sup>19</sup>

登記法17条(a)乃至(d)及び18条(a)乃至(c)の文書については、当該物の全部又は一部の所在地を管轄する副登記官事務所に提示される必要がある(登記法28条)。

それ以外の文書については当該文書の作成地を管轄する副登記官事務所その他文書の署名者及び文書のもとで権利主張を行う者の全員が合意した副登記官事務所に提示される必要がある(登記法29条1項)。

判決又は決定の写し(不動産に関するもの)を提示する場合、当該判決又は決定の原本が作成された地を管轄する副登記官事務所に提示される必要がある。

なお、登記官はその裁量により、自己の部下である副登記官が登記することができる文書を受領し登記することができる(登記法30条)。

3. 登記承認手続

登記を承認された書類は、判決若しくは決定の写し、又は登記法89条の規定により登記事務所職員にコピーが送付される場合を除き、随時下記事項についての承認が行われるものとする。署名を承認した者が下記事項についての承認を行わなかった場合は、登記事務所職員は文書を登記せず、そのような拒絶についての承認を同時に行う(登記法58条)。

- 当該文書への署名を承認した者全員の署名その他付記事項。署名の承認が代表者、譲受人又は代理人によりなされた場合にはそれらの者の署名その他付記事項 ((a))
- 登記法に従い、当該文書に関して尋問された者がいる場合にはその各人の署名その他付記事項 ((b))
- 文書への署名に関して、登記事務所職員の面前でなされた金銭支払又は物の受渡し、及び署名に関して登記事務所職員の面前でなされた対価の一部又は全部の受領の承認 ((c))

<sup>19</sup> 通常、登記法のもとでの登記又は文書の預託はそのような登記又は預託の権限を与えられた職員のいる登記事務所で行われる必要があるが、そのような職員は、特別な理由がある場合には、当該文書を登録したい又は遺言その他の文書を寄託したいという者のいるところに出頭して、登記又は預託を受け入れることができる(登記法31条)。

登記事務所職員は、登記法 52 条及び 58 条に基づき行われた承認について、日付と署名を付記する（登記法 59 条）。

登記法 59 条までの手続が完了した段階で、登記事務所職員は、当該文書のコピーが綴られている登記簿とページを記載し、"registered"と記載された証明書を発行する。証明書は職員が署名押印し日付を付記することにより、当該文書が登記法に基づく手続により登記されたことの証明となる。

## 第2節 実務上の処理

実務上は、(i)ミャンマーの政治体制が変わることが多く制度の安定性が低かったこと、(ii)当事者が登記に伴う費用の負担を嫌ったことから、登記を行わない例が少なくないとのことである。

その場合は登記事務所では不動産に係る権利関係を把握することができず、また未登記の前所有者からの譲受けについてはそのままでは登記を行うことができない。その場合は、(i)土地行政局（Land Administration Office）の記録<sup>20</sup>上、最後の登記上の所有者以降、当該不動産に所有権を有する者として記録されていた者の全員と、(ii)未登記の前所有者とを被告として「真の所有者と不動産に係る契約を締結することを求める訴え」を提起し、勝訴すれば、裁判所から「当該未登記の前所有者を、当該不動産の前所有者として登記事務所において登記することを認める」旨の判決を得て、当該判決を根拠として不動産の前所有者の名義を変更し、登記を行うことがあるとのことである<sup>21</sup>。

## 第3節 会社法上の担保登記制度

なお、登記法のほかに、会社法上設定される担保についての登記手続が、会社法に定められている。

### 第1 登記手続

#### 1. 申請の期間

1937年1月15日以降で、ミャンマー国内で登記された会社が担保権等（a charge of any such kind）に服する不動産を取得する場合、そのような担保権が物の取得の後に

<sup>20</sup> 土地行政局（Land Administration Office）は土地に関する行政事項を取扱う機関であり、その目的のため土地に関する一定の記録（record）を有している。登記事務所（Registration Office）とは別の機関である。

<sup>21</sup> ミャンマーの法律家に対するヒアリングによれば、このような訴訟はコモンローに法的な根拠を有するとのことである。

設定されるものである場合は、会社法の規定に基づき登記される必要がある。会社は当該担保についての所定の事項を記載し、担保の設定を証する文書のコピー（所定の方法により作成された正本）を添付して、担保権の取得から21日以内<sup>22</sup>に登記官のもとに登記申請を行う必要がある<sup>23</sup>（会社法109A条1項）。

社債の場合は、一連のものとして発行される社債が、他の文書を引用することにより、当該一連の社債の保有者の利益のための担保を提供している場合で会社により公平な取り扱いがなされている場合、証書（作成されていない場合は、一定の事項を示す文書）への署名から21日以内に登記されれば会社法109条の要件を充足するとされている（会社法110条）。また、絶対的なものであれ条件付のものであれ、社債の引受又は引受の承諾に関し、会社から直接又は間接に、手数料支払いや割引が行われた場合には、手数料や割引の率についても会社法109条及び110条に従い登記される必要がある。但し、登記を行わなくても社債の発行に影響はない。

## 2. 登記簿及び索引

登記官は各会社について、所定の形式により、当該会社が設定した全ての抵当権と担保についての登記簿を作成する必要がある。事前に所定の手数料を支払うことにより、登記官は、当該抵当権又は担保について、設定日、被担保債権額、抵当又は担保が付されている物に関する事項を登記簿に登記する。前記手続終了後、登記官は関連文書又はその写しを申立人に送付する。登記簿は手数料（1ルピーを超えない。）の支払いにより誰にでも閲覧ができる（会社法112条）。

登記官は時系列でのインデックスを作成する必要がある（会社法113条）。

## 3. 会社の義務

会社が設定した抵当権又は担保の登記及び社債発行時の担保の登記は会社の義務である（会社法116条1項）。

会社は、会社法109条のもとで登記が必要な抵当権又は担保について、その設定に係る文書の写しを登記事務所に備え付けなければならない（連続した社債発行の場合は、1通分の社債のみでも可能とのことである。）（会社法117条）。

<sup>22</sup> 不動産が国外にある場合や、担保権が国外で設定された場合は、通常の郵便の場合又は相当な注意をもって発送された場合に、ミャンマー国内で文書のコピーが受け取られたであろう時から21日間となる（会社法109条A1項）。

<sup>23</sup> 登記を怠った場合は、会社及び認識又は意図して登記を怠った役員は処罰される（会社法109条A2項）。

## 第4章 担保物権

ミャンマーにおける担保物権としては、他の旧英国植民地地域と同様に、英国法に由来する Mortgage、Pledge、Charge 及び Lien といった担保権<sup>24</sup>が存在する<sup>25</sup>。

しかしながら、ミャンマーにはわが国の民法典に相当するような担保物権について横断的かつ包括的に規定を設けた法律は存在しておらず、不動産に対する Mortgage が財産移転法に規定されているなど、個別の法律の中に、対象資産ごとに規定が断片的に設けられているという状況である。

### 第1節 Mortgage

Mortgage については、不動産に対する Mortgage が財産移転法第四章（CHAPTER IV.）に規定されている。動産に対する Mortgage も存在するが、制定法には規定はない。以下では、財産移転法上の不動産に対する Mortgage について概観する。

#### 第1 概要

財産移転法によれば、Mortgage とは、貸付けの方法により実行された又はされる金銭の支払い、現在又は将来の負債、特定の責任を発生させることになる約束の履行を担保するために特定の不動産に対する権利を移転するものとされている（財産移転法 58 条(a)）。他方で、Mortgage が設定された場合であっても、以下で述べる Usufructary Mortgage や別途契約で定めない限り、かかる Mortgage の対象となっている不動産の占有は担保権設定者に残り、担保権者は占有の移転を受けない。

上記のとおり、Mortgage は不動産に対する権利を移転することになるので、不動産譲渡制限法のもとで、原則として不動産に対する権利の取得が禁止されている外国人については（詳細は、後記「第5章 外国人の土地取得及び利用の制限」を参照されたい。）、Mortgage を取得することはできない。

#### 第2 Mortgage の種類

財産移転法には、以下の6種類の Mortgage が規定されている。

<sup>24</sup> Mortgage はわが国の抵当権、譲渡担保権に類似し、Pledge はわが国の質権に、Lien はわが国の留置権、先取特権に類似するもののいずれもわが国の担保物権と同じものではないため、誤解を避けるためここでは各担保権の名称については訳語を用いていない。

<sup>25</sup> 現地の実務家によれば、銀行が融資に際して不動産に担保権を設定するために Mortgage が用いられることは比較的一般的に見られるものの、その他の場面では、Mortgage 以外の担保権も含め、担保権が用いら

Mortgageの種類	内容
Simple Mortgage (財産移転法 58条(b))	占有を移転させずに契約不履行の場合は、担保権者が担保物件を売却させて、代金を弁済に充てることを Simple Mortgage という。
Mortgage by Conditional Sale (財産移転法 58条(c))	担保権設定者が表見的に担保物件を以下のいずれかの条件のもと売却することを Mortgage by Conditional Sale という。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・被担保債権の支払いの不履行が特定の日にあった場合に売却が完全になるもの</li> <li>・支払いがなされた際に売却が無効となるもの</li> <li>・支払いがなされた際に買主が売主に財産を移転すること</li> </ul> 但し、条件が売却の効力を生ぜしめる書類に記載されていない場合には、Mortgage の設定とみなさないものとする。
Usufructuary Mortgage (財産移転法 58条(d))	担保物件の占有の移転を行い、又は占有の移転を約し、被担保債権が支払われるまで、担保物件を留置し、担保物件から生じた賃料又は利益を受領し、全部又は一部を債務の利子又は被担保債権に充当する場合を Usufructuary Mortgage という。
English Mortgage (財産移転法 58条(e))	特定の日に被担保債権を支払うことを約して、担保物件を完全に担保権者に移転するが、被担保債権が支払われた場合には担保権者は担保権設定者に担保物件を再度移転することを条件とする場合を English Mortgage という。
Mortgage by deposit of title-deed (財産移転法 58条(f))	Rangoon, Moulmein, Bassein, Akyab, Mandalay 又は大統領が官報で指定する都市に所在する者が、担保権者又はその代理人に担保権を設定することを意図して、不動産の権利を表彰する証書を交付する場合を Mortgage by deposit of title-deed という。
Anomalous Mortgage (財産移転法 58条(g))	Simple Mortgage、Mortgage by Conditional Sale、Usufructuary Mortgage、Mortgage by deposit of title-deed に該当しない Mortgage を Anomalous Mortgage という。

### 第3 設定方法

Mortgage by deposit of title-deed 以外の不動産に対する Mortgage は、被担保債権の元本が 100 ルピー以上の場合には、登記文書に抵当権設定者が署名し、かつ最低 2 名以上の証人によって署名されなければ効力を生じない。また、上記に加えて登記法に基づく登記が必要となる。

これに加えて、不動産に対する Mortgage<sup>26</sup>が会社により設定される場合には、会社法に基づく登記も必要となる。かかる登記に係る手続については上記「第3章 登記制度 第3節 会社法上の担保登記制度」を参照されたい。

### 第4 実行方法

Mortgage の実行方法については、財産移転法及び民事訴訟法において規定がある。かかる規定においては、主に受戻権喪失 (foreclosure) の手続及び担保物件売却の手続が定められている。以下では、まず、担保権設定者が有する担保物件に関する受戻権の内容を説明した上で、かかる受戻権の喪失手続及び担保物件売却の手続について関連する法の規定を説明し、また、これに関連して財産管理人 (Receiver) の選任に関す

れることは実務上あまりないとのことである。

<sup>26</sup> その他の一定の資産に対する Mortgage や Charge についても会社法に基づく登録が必要となる (会社法 109 条以下)。

る規定を説明する。

## 1. 受戻権

担保権設定者は、被担保債権の元本について履行期が到来した後はいつでも、かかる履行期の到来した被担保債権を適正に弁済することにより、担保権を消滅させることができる。かかる権利は受戻権（right to redeem）と呼ばれ、受戻権の行使に関する訴訟は受戻訴訟（suit for redemption）と呼ばれる。受戻権行使の具体的効果は財産移転法 60 条に定めがある。それによれば、担保権設定者は担保権者に対し、(i) 担保証書（mortgage-deed）及び担保物件に関して担保権者が有するあらゆる書類の返還、(ii) 担保権者が担保物件を占有している場合には当該担保物件の返還、及び(iii) 担保権設定者の費用による担保物件に対する権利の自己に対する再移転（若しくは担保権設定者の指示する第三者に対する移転）又は担保権者の権利が消滅したことを承認する文書の締結及び登記を、要求することができる。

受戻訴訟の手続については民事訴訟法の First Schedule の Order34 4 項に定めがある。それによれば、担保権設定者が原告として提起する訴訟において主張立証に成功した場合、裁判所は、その時点において残存する原告被告間の債権債務額を確定する。担保権設定者の債務が完済されているとされた場合は、受戻の判決を行う。当該債務が残存しているとされた場合は、当該債務額及びその後担保権設定者が当該債務の支払いを行った場合には受戻の終局判決を求める申立てを行うことができ、担保権設定者が当該債務の支払いを行わない場合には担保権者が受戻権喪失又は担保物件売却の判決を求める申立てを行うことができる旨を宣言する中間判決（preliminary decree）を行う。

## 2. 受戻権喪失手続

契約において特約のない限り、担保権者は、被担保債権について履行期が到来した後、担保物件の受戻命令がなされるか又は被担保債権が弁済されるまではいつでも、担保権設定者からの受戻権を喪失させる旨の命令を裁判所に求めることができる。かかる訴訟は、受戻権喪失訴訟（suit for foreclosure）と呼ばれる。財産移転法 67 条は受戻権喪失手続について規定しており、それによれば、受戻権喪失訴訟を提起できる担保権者は限られており、具体的には、Mortgage by Conditional Sale 又は Anomalous Mortgage において受戻権喪失の権限が明記されている場合における当該 Mortgage の担保権者にのみ認められるようである。

受戻権喪失訴訟の手続については民事訴訟法の First Schedule の Order34 2 項に定めがある。それによれば、担保権者が原告として提起する訴訟において主張立証に

成功した場合、裁判所は、その時点において残存する担保権設定者の担保権者に対する債務額を確定する。その上で、当該金額及び受戻権の喪失及び担保権の消滅について担保権者が終局判決を求める申立てを行うことができる旨を宣言する中間判決を行う。もっとも、担保権設定者その他の受戻権を有する者は、裁判所が宣言した上記債務額を担保権者に支払えば、裁判所に対して受戻の終局判決を求める申立てを行うことができる。また、Anomalous Mortgage の場合、裁判所は、訴訟当事者の要求により、受戻権喪失ではなく、担保物件売却の判決を行うことができる。

### 3. 担保物件売却手続

#### (1) 裁判所を通じた担保物件の売却手続

契約において特約のない限り、担保権者は、被担保債権について履行期が到来した後、担保物件の受戻命令がなされるか又は被担保債権が弁済されるまではいつでも、担保物件の売却命令を裁判所に求めることができる。但し、担保物件売却訴訟について定める財産移転法 67 条は、「Nothing in this section shall be deemed to authorize... an usufructuary mortgagee as such or a mortgagee by conditional sale as such to institute a suit for sale」と定めており、Usufructuary Mortgage 及び Mortgage by Conditional Sale の担保権設定者は担保物件売却訴訟を提起できないように見受けられる。

担保物件売却訴訟の手続については民事訴訟法の First Schedule の Order 34 3 項に定めがある。それによれば、担保権者が原告として提起する訴訟において主張立証に成功した場合、裁判所は、その時点において残存する担保権設定者の担保権者に対する債務額を確定する。その上で、当該金額及び担保物件の全部又は一部の売却及び担保権の消滅について担保権者が終局判決を求める申立てを行うことができる旨を宣言する中間判決を行う。もっとも、担保権設定者その他の受戻権を有する者は、裁判所が宣言した上記債務額を担保権者に支払えば、裁判所に対して受戻の終局判決を求める申立てを行うことができる。売却は、裁判所の定めるところに従い行われ、その代金は、売却費用が控除された後に裁判所に支払われ、上記宣言された債務額に充当される。

もっとも、売却代金が裁判所に支払われた場合においてもなお、担保権設定者その他の受戻権を有する者は、裁判所が宣言した上記債務額及び売却代金の 5% 相当額の補償金を裁判所に支払えば、裁判所に対して受戻の終局命令を求める申立てを行うことができる。この場合、当該補償金は、売却代金と共に担保物件の購入者に支払われる。

担保物件売却の中間判決に売却代金の充当順序が定められている場合、裁判所

は、その内容に従った終局命令を行う。但し、かかる訴訟手続の原告たる担保権者に優先する担保権者は、担保物件がかかる担保権者の担保権が残存したままで売却されることを選択することができる。

売却代金が担保権者たる原告その他の訴訟当事者に対する支払いに不足する場合において、当該不足額を担保権設定者から回収することがなお可能である場合には、十分な支払いが得られない者の申立てにより、裁判所は、担保権設定者に対してかかる不足額の支払いを命じる判決を行う。

財産移転法が適用される局面においては、被担保債権の支払いを命ずる判決を得た担保権者は、本(1)に記載する裁判所による売却訴訟によらずして担保物件を売却することができない。かかる担保権者は、部分訴訟の禁止を定める民事訴訟法の **First Schedule** の **Order 2** 2項にかかわらず、かかる売却訴訟を提起することができる。

本(1)に記載する **Mortgage** の担保物件売却訴訟の手続は、**Charge** の担保物件売却訴訟にも適用される。

## (2) 担保権者による担保権の私的実行（任意売却）

裁判所を介さない担保権者による担保物件の売却手続（いわゆる担保権者による担保権の私的実行（任意売却））については財産移転法 69 条に定めがある。それによれば、担保権者は、一定の場合、被担保債権に不履行があった後、担保物件の全部又は一部の売却権限を有するとされている。かかる一定の場合とは、(i) **English Mortgage** の場合において当事者がいずれもヒンドゥー教徒・イスラム教徒・仏教徒その他大統領が官報により指定する人種、種族等でない場合、(ii) 担保権者が政府の場合において担保証書に担保権者による売却権限が明記されている場合、(iii) 担保証書に担保権者による売却権限が明記されている場合において担保物件が **Rangoon**、**Moulmein**、**Bassein**、**Akyab** 等の土地に存在する場合である。さらに、かかる任意売却は、(a) 元本弁済を要求する書面による通知が担保権者より担保権設定者に対して送達されたにもかかわらず、それから 3 か月元本が完済されない場合で、かつ、(b) 500 ルピー以上の債務が 3 か月以上履行遅滞に陥っている場合に限り認められている。任意売却による担保物件の購入者の担保物件に対する権原は、かかる売却の瑕疵（無権限・不適切・不正・不法な売却権限の行使）によって否定されることはなく、その場合における担保権設定者の救済は、かかる瑕疵ある売却を実行した担保権者に対する損害賠償請求に限られる。

このように、ミャンマーにおける担保実行は、制度上は私的実行の自由度が高いものの、現実には司法手続を介することが圧倒的であるという指摘がなされて

いる<sup>27</sup>。

#### 4. 財産管理人の選任

財産管理人の選任については財産移転法 69A 条に定めがある。それによれば、前記「3. 担保物件売却手続 (2) 担保権者による担保権の私的実行 (任意売却)」に記載する任意売却を行うことのできる担保権者は、担保物件の全部又は一部からの収入を収受する財産管理人を選任することができるものとされている。財産管理人として選任できるのは、担保証書に記載されており、かつ、財産管理人になることを望む者である。それ以外には、担保権設定者と合意する者か、裁判所により選任された者が財産管理人となることができる。

財産管理人は担保権設定者の代理人とみなされ、財産管理人の行為又は債務不履行については担保権設定者が原則として責任を負う。そして、担保権設定者が有する権限と同様の権限又は担保権者によって授けられた権限を有する。

#### 5. その他

不動産の Mortgage に関する訴訟には、担保権又は受戻権に利害のある者は全て参加しなくてはならない。但し、後順位担保権に関する訴訟において、先順位担保権者は、その者から別途申し立てられた場合を除き、当事者となる必要はない。

## 第2節 その他の担保権

### 第1 概要

上記のとおり、Mortgage のほかにミャンマーには Pledge、Charge 及び Lien といった担保権が存在する。

### 第2 Pledge

Pledge については、動産に対する Pledge が契約法 172 条から 181 条において規定がなされている。

契約法によれば、債務の支払い又は約束の履行の担保としての動産の寄託は「動産質」と呼ばれる (契約法 172 条)。

<sup>27</sup> 金子由芳著「平成 15 年度 独立行政法人国際協力機構 客員研究員報告書 法の実施強化に資する立法支援のありかた ミャンマー向け経済法制支援を素材として」(独立行政法人国際協力機構 国際協力総

Pledge が設定された場合には、債務の支払い又は約束の履行及びこれらから生じる利息や必要費の担保として、担保権者は担保物件を占有することができる。

債務や約束の不履行があった場合には、担保権者は、かかる債務や約束について担保権設定者を訴えかつ担保として担保物件を留置すること、又は担保権設定者に通知を行い担保物件を売却をすることができる。もっとも、実際に売却されるまでは、担保権設定者は、当該不履行に関して支出された費用の支払い及び当該債務や約束の履行を併せて行うことにより、担保物件を受け戻す (redeem) ことができる。

### 第3 Charge

Charge については、不動産に対する Charge が財産移転法 100 条から 101 条において規定がなされている。不動産に対する Charge については財産移転法の Simple Mortgage に適用される規定が可能な限り適用されるとされている (財産移転法 100 条)。また、前記のとおり、Mortgage の担保物件売却訴訟の手続は、Charge の担保物件売却訴訟にも適用される。動産に対する Charge も存在するが、制定法には規定はない。

財産移転法によれば、Charge は、法令の適用又は当事者の行為により、ある者の不動産が相手方に対する金銭の支払いを担保とされる場合で、かかる取引が Mortgage に該当しない場合に設定されるものをいう。Charge は Mortgage と異なり、担保物件に対する権利の移転を伴うものではない。したがって、外国人による不動産の保有が原則として禁止されているミャンマーにおいても、Mortgage とは異なり外国人であっても不動産に対する Charge の設定を受けることはできる。

なお、会社法において、個別の資産を対象とする Fixed Charge と、一定の範囲の資産を対象とする Floating Charge に関する規定がある。Floating Charge の担保権者は、会社清算時において、無担保債権者よりも優先して弁済を受けられるものの、租税債権や労働債権等の優先債権を有する債権者には劣後する (会社法 230 条(2)(b))。

### 第4 Lien

Lien については、受寄者の Particular Lien 及び銀行業者等の General Lien が契約法 170 条及び 171 条において規定がなされている。

受寄者の Particular Lien とは、受寄者が寄託の目的に従って、寄託物に対して、労働又は技能の行使を含む役務を提供している場合に、かかる役務について適正な報酬を受け取るまでの間、かかる動産を留置することができる権利である。

また、銀行業者等の General Lien とは、銀行業者、問屋、波止場主、高等裁判所の弁護士 (Advocates of the High Court) 及び証券仲買人が、計算書 (accounts) の一般残

高のための担保として、自己に寄託されている物品を留置することができるという権利である。

## 第5章 外国人の土地取得及び利用の制限

### 第1節 土地の取得

外国人<sup>28</sup>の土地取得については、不動産譲渡制限法（Transfer of Immovable Property Restriction Act）により一般的な制限を受ける。

#### 第1 土地の取得の一般的な禁止

不動産譲渡制限法上、他の法律の規定にかかわらず、以下の行為を行ってはならないとされている<sup>29</sup>。

- ▶ 外国人又は外国人が保有している会社に対し、不動産を、売却、贈与、担保提供その他の形で譲渡すること（不動産譲渡制限法3条）。
- ▶ 外国人又は外国人が保有している会社が、不動産を、売却、購入、贈与する、贈与を受ける、担保提供する、担保提供を受けるといった形で譲渡すること、またその他の形で譲渡を受けること（不動産譲渡制限法4条）。

「外国人が保有している会社」は、条文の文言においては、会社又は組合で、その経営または又は支配がミャンマーの市民、又はミャンマーの市民がその過半数の株式又は持分を保有している会社又は組合に属していないものを指すと定義されている（不動産譲渡制限法2条2項）。これによれば外国人が少数株主である会社は不動産譲渡制限法上の外国人には該当せず、不動産を譲り受けることも可能であるようにも思われる。しかし、ミャンマー人法律家からのヒアリングによれば、内国人保護の方向で法解釈が変容しており、外国人が株式を保有している会社については、その保有比率にかかわらず、「外国人が保有している会社」として権利制限を行う運用がなされているとのことである。

#### 第2 登録制度

<sup>28</sup> (i)ミャンマーの市民でない人物、(ii)国内で設立されたか否かを問わず、その中心又は支配を連邦の市民が有していない、又はその利益若しくは株式の過半数を連邦の市民が有していない、会社、団体、その他の人の集合体と定義されている（不動産譲渡制限法2条2項）。

<sup>29</sup> 違反の場合には処罰される。

外国人又は外国人が保有している会社は、その保有する不動産について、不動産が所在する土地の郡区登録委員会に登録を行う必要があるとされている（不動産譲渡制限法8条）。不動産譲渡制限法の施行前に出国した外国人が保有していた不動産については、代理人が登記を行うこととされている（不動産譲渡制限法9条）。

前記の登録手続について登録の欠落がないか、登録が正確かどうか、隠匿がないかを調査し、発見事項があれば県の行政官に報告するため、郡区登録委員会は調査を行うことができるとされている（不動産譲渡制限法10条）。

### 第3 死亡の場合等の取り扱い

外国人が死亡した場合、又は何人かが出国して永遠に戻らない場合若しくは国外追放された場合には、国は、その保有していた不動産に対し、相続権を認める又は没収する措置をとることができる（不動産譲渡制限法7条）。

## 第2節 土地の利用

また、不動産譲渡制限法5条では、1年を超えて、外国人に不動産を賃貸したり、外国人から不動産を賃借したりすることが禁じられている。

これに対し、2012年に制定された外国投資法のもとでは、ミャンマー投資委員会（以下「MIC」という。）は、その事業・産業の種類また投資額に応じて、最大で50年間、土地を利用させることができるとされており、上記の期間満了後、MICは、投資家の土地利用について、10年ごとの更新を認めることができるとされている（外国投資法31条及び32条）。そのため、不動産譲渡制限法上の外国人であっても、外国投資法が認める範囲で土地を利用することは可能である。